20220916068 43

Årsredovisning

för

Fastighets AB Arwidsro

556559-4073

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Arwidsro intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 13 juni 2022

Per Arwidsson

20220916066844

Årsredovisning

för

Fastighets AB Arwidsro

556559-4073

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

20220916068845

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Arwidsro avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Information om verksamheten

Fastighets AB Arwidsro är ett holdingbolag inom Arwidsro-koncernen som tillhandahåller koncernen utlåning och tjänster i form av finansiell rådgivning med avseende på fastigheter och fastighetsinvesteringar. Därtill förvaltar företaget likvida tillgångar som inte utnyttjas i koncernens fastighetsverksamhet.

Arwidsro-koncernens verksamhet består av såväl fastighetsförvaltning som utveckling av förvaltningsfastigheter, bostäder och samhällsfastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under 2021 förvärvat 70% av Arctic Sustainability Group AB, org.nr 559165-5112 med syfte att finansiera och gemensamt utveckla en landbaserad fiskodling. I samband med förvärvet teckandes ett finansieringsåtagande om aktieägartillskott motsvarande 40,2 Mkr under de kommande tre åren.

Covid-19 har inte haft någon större effekt på bolagets verksamhet under året.

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Arwidsro Holding AB, 556954-0080, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Resultat efter finansiella poster	186 633	60 202	68 306	27 815	30 528
Balansomslutning	1 352 004	1 025 121	855 113	777 652	803 859
Soliditet (%)	70,8	82,2	96,4	96,7	93,5

20220916061846

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	781 612	53 474	**835 187**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		53 474	-53 474	**0**
Årets resultat			114 072	**114 072**
Belopp vid årets utgång	**100**	**835 087**	**114 072**	**949 258**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	835 086 755
årets vinst	114 071 669
	949 158 424
disponeras så att	
i ny räkning överföres	949 158 424
	949 158 424

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

20220916O6847

Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		2 000	2 000
		2 000	**2 000**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 429	-2 831
Personalkostnader	2	-1 395	-1 364
Övriga rörelsekostnader		1	-1
		-4 823	**-4 196**
Rörelseresultat		**-2 823**	**-2 196**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	169 999	0
Nedskrivning andelar koncernföretag		-30 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	-54 092	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	109 831	64 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-6 282	-2 525
		189 456	**62 398**
Resultat efter finansiella poster		**186 633**	**60 202**
Bokslutsdispositioner	7	-72 561	-6 727
Resultat före skatt		**114 072**	**53 474**
Årets resultat		**114 072**	**53 474**

20220916066848

Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 890	2 890
		2 890	**2 890**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9, 10	61 831	41 031
Fordringar hos koncernföretag	11	393 317	351 774
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	395 692	295 013
Andra långfristiga fordringar	13	15 070	12 770
		865 910	**700 588**
Summa anläggningstillgångar		**868 800**	**703 478**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		224 007	106 644
Aktuella skattefordringar		4 470	4 470
Övriga fordringar		16 855	16 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 176	29 553
		304 508	**157 370**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	121 426	149 283
		121 426	**149 283**
Kassa och bank		57 270	14 990
Summa omsättningstillgångar		**483 204**	**321 643**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 352 004**	**1 025 121**

20220916068 49

Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		835 087	781 612
Årets resultat		114 072	53 474
		949 158	**835 087**
Summa eget kapital		**949 258**	**835 187**
Obeskattade reserver	15	9 407	9 407
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		193 640	137 197
Summa långfristiga skulder		**193 640**	**137 197**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33	90
Skulder till koncernföretag		190 751	40 633
Övriga skulder		104	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 811	2 526
Summa kortfristiga skulder		**199 698**	**43 331**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 352 004**	**1 025 121**

20220916060850

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar, skulder och avsättningar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges..

Materiella anläggningstillgångar
Företagets materiella anläggningstillgångar avser konst och är värderade till sitt anskaffningsvärde.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med Kapitel 11 - *Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde* - BFNAR 2012:1.

Instrumentet redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kortfristiga placeringar
Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

20220916068S1

Leasingavtal
Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Redovisning sker i takt med intjänandet. Företaget har inga långfristiga ersättningar till anställda.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Arwidsro Holding AB, organisationsnummer 556954-0080 med säte i Stockholm.

20220916061852

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 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	2	2

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Anteciperad utdelning	169 999	0
	169 999	**0**

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021	2020
Nedskrivning aktier	-54 092	0
	-54 092	**0**

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	2 105	3 699
Ränteintäkter från koncernföretag	28 385	28 988
Realisationsresultat vid försäljning av värdepapper	74 316	22 448
Utdelning marknadsnoterade aktier	6 151	2 053
Årets nedskrivning	-1 127	-621
Återförda nedskrivningar	0	8 355
	109 831	**64 922**

20220916068853

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-6 255	-2 516
Övriga räntekostnader	-15	-6
Övriga finansiella kostnader	-12	-3
	-6 282	**-2 525**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-72 561	-6 727
	-72 561	**-6 727**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 890	2 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 890**	**2 890**
Utgående redovisat värde	**2 890**	**2 890**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 379	151 379
Förvärv	1 200	0
Lämnade aktieägartillskott	49 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**202 179**	**151 379**
Ingående nedskrivningar	-110 348	-110 348
Årets nedskrivningar	-30 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-140 348**	**-110 348**
Utgående redovisat värde	**61 831**	**41 031**

20220916068S4

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Fastigheter AB	95%	95%	9 500	17 521
Arwidsro Investment AB	100%	100%	1 000	18 150
Arwidsro Holding 1 AB	100%	100%	1 000	23 460
Arctic Sustainability Group AB	70%	70%	35 000	2 700
				61 831

	Org.nr	Säte
Arwidsro Fastigheter AB	556685-6216	Stockholm
Arwidsro Investment AB	559037-5043	Stockholm
Arwidsro Holding 1 AB	556899-3710	Stockholm
Arctic Sustainability Group AB	559165-5112	Storfors

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	351 774	390 763
Tillkommande fordringar	41 544	3 284
Avgående fordringar	0	-42 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**393 317**	**351 774**
Utgående redovisat värde	**393 317**	**351 774**

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser marknadsnoterade aktier samt andra finansiella placeringar klassificerade som långsiktiga värdepappersinnehav.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	296 892	33 810
Inköp	154 771	185 649
Försäljningar	0	-11 995
Omklassificerat från kortfristiga placeringar	0	89 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**451 662**	**296 892**
Ingående nedskrivningar	-1 878	-11 110
Återförda nedskrivningar	0	9 232
Årets nedskrivningar	-54 092	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-55 970**	**-1 878**
Utgående redovisat värde	**395 692**	**295 013**

Av årets nedskrivningar avser 54 091 640 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

20220916068553

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 770	16 770
Tillkommande fordringar	2 300	12
Avgående fordringar	0	-4 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 070**	**12 770**
Utgående redovisat värde	**15 070**	**12 770**

I beloppet ingår lån till ledande befattningshavare på totalt SEK 15.069.733 (12.769.733). Lån uppgående till SEK 11.269.733 löper med en årlig räntesats om 10% och lån uppgående till SEK 3.800.000 löper med en årlig räntesats om 2%.

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Anskaffnings-värde	Bokfört värde
Marknadsnoterade aktier	115 808	113 466
Obligationer	8 310	7 960
	124 118	**121 426**

Not 15 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2017	6 716	6 716
Periodiseringsfond 2018	2 691	2 691
	9 407	**9 407**

Not 16 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden	110 000	110 000
	110 000	**110 000**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under första kvartalet 2022 förvärvat aktier till ett inköpspris om ca 29 msek. Under samma period har nedskrivningar i marknadsnoterade aktier gjorts till ett värde av -104,9 msek.

För att möta de nedskrivningar i marknadsnoterade aktier som gjorts i dotterbolaget Arwidsro Investment AB har bolaget under 2022 tillskjutit kapital i form av aktieägartillskott till Arwidsro Investment AB på 100,5 msek.

20220916006856

Stockholm den 13 juni 2022

Per Arwidsson
Verkställande direktör

Birthe Arwidsson
Styrelseledamot

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 juni 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20220916106857

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Arwidsro, org. nr 556559-4073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Arwidsro för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Arwidsros finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Fastighets AB Arwidsro 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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 Fastighets AB Arwidsro för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

20220916068838

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 Fastighets AB Arwidsro 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 13 juni 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085411

Arwidsro Holding AB

Org. nr. 556954-0080

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085542

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse		**3**
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**
Resultaträkning för moderbolaget		**13**
Balansräkning för moderbolaget		**14**
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget		**15**
Kassaflödesanalys för moderbolaget (indirekt metod)		**16**
Noter till de finansiella rapporterna		**17**
Not 1	Väsentliga redovisningsprinciper	17
Not 2	Intäkter	22
Not 3	Rörelsesegment	23
Not 4	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	25
Not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	27
Not 6	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	27
Not 7	Finansnetto	28
Not 8	Bokslutsdispositioner	28
Not 9	Skatter	29
Not 10	Inventarier	31
Not 11	Förvaltningsfastigheter	32
Not 12	Andelar intresseföretag och joint ventures	34
Not 13	Fordringar på koncernföretag	34
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	35
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35
Not 16	Likvida medel	35
Not 17	Kortfristiga placeringar	35
Not 18	Eget kapital	36
Not 19	Räntebärande skulder	37
Not 20	Skulder till kreditinstitut	38
Not 21	Övriga skulder	39
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39
Not 23	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	40
Not 24	Leasingavtal	43
Not 25	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	43
Not 26	Disposition av företagets förlust	43
Not 27	Närstående	44
Not 28	Andelar i koncernföretag	44
Not 29	Specifikationer till rapport över kassaflöden	45
Not 30	Händelser efter balansdagen	45
Not 31	Viktiga uppskattningar och bedömningar	46
Not 32	Företagsinformation	46
Styrelsens Intygande		**47**

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085543

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Förvaltningsberättelse

Koncernen

Styrelsen och verkställande direktör för Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2021.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

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

Arwidsros affärsidé är att arbeta med beständig fastighetsutveckling för egen förvaltning inriktat på dagligvaruhandel, bostäder och samhällsfastigheter. Vår strategi avser att skapa värden för våra ägare, medarbetare, kunder, långivare, leverantörer och samhället.

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

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

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

AFFÄRSMODELL

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

FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

SAMHÄLLSANSVAR

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

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. Den 29 april 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 500 Mkr.
Den 4 maj 2021 tecknades 100 Mkr varigenom ramverket blev fullt utnyttjat.
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 2021 har 18.096 tkr erlagts i ränta med en snittränta om 6,9%.
Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent.
Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period.

Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. För närvarande består derivatportföljen uteslutande av räntetak om totalt 1.000 Mkr.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 1 616 Mkr (1 189 Mkr). Lånen ges direkt till koncernens dotterbolag, och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernenens likvida medel uppgick per 31 december 2021 till 566 Mkr (255 Mkr).

20220926085344

INVESTERINGAR
Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder.
Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan.
Under perioden har 101 Mkr (173) investerats i befintliga fastigheter av vilket 83 Mkr (116) avser investering i nybyggnationer.
Under 2021 har fastigheter köpts för 613 Mkr (456) och försäljning har skett till ett värde som uppgår till 7 mkr (131).

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING
Nettoomsättningen under 2021 uppgick till 321 Mkr (127) varav 194 Mkr (102) avsåg hyresintäkter. I beloppet ingår även en erhållen förlikningsersättning uppgående till 112 Mkr (0). Detta motsvarar en ökning med 153% avseende nettoomsättningen och en ökning med 70 % avseende hyresintäkterna jämfört med samma period föregående år. Ökningen är kopplat till att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år. Uthyrningsgraden har legat på 98,0 procent (99,2). För jämförbart bestånd har det skett en ökning med 4 procent. Denna ökning beror främst på lägre vakanser men även på omförhandlade hyresvillkor med befintliga hyresgäster.

FASTIGHETSKOSTNADER
För 2021 ökade de totala fastighetskostnaderna med 88 procent från 32 Mkr till 60 Mkr. Mediakostnaderna ökade under året med cirka 110 procent, kostnad för fastighetsskötsel ökade med 28 procent. Fastighetsskatten ökade med 64 procent och Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även på den kalla vintern 2021 jämfört med 2020 och höjda energipriser. För jämförbara fastigheter har kostnaderna ökat med 10 procent som främst beror på ökade mediakostnader.

DRIFTNETTO
Driftnettot för helåret 2021 uppgick till 260 Mkr (95) vilket ger en ökning med 173 procent. Detta motsvarade i sin tur en överskottsgrad på 81 procent (74). Den förändrade överskottsgraden förklaras dels på förvärv av nya fastigheter, men även av bättre hyresvillkor och procentuellt högre kostnader. Ser man till jämförbara fastigheter har driftnettot förbättrats med 3 procent. Överskottsgraden för jämförbara fastigheter har minskat från 72 procent till 71 procent.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och har under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

CENTRAL ADMINISTRATION
Kostnaderna för central administration för 2021 uppgick till 39 Mkr (42), vilket motsvarar en minskning på 7 procent.
Denna minskning beror framför allt på omfördelningen av fastighetsadministration från central administration till fastighetsadministration. Rensat från denna omfördelning har den centrala administrationen ökat med cirka 16 procent.
Denna ökning är framför allt kopplad till utökad personalstyrka som en följd av expansionen av fastighetsbeståndet men även på utveckling och investering i programvara och analysprogram för att på bästa sätt vara förberedda på Arwidsros pågående och kommande expansion.

FINANSNETTO
Finansnettot ökade under 2021 till 34 Mkr (1). Förbättringen av finansnetto härrör sig främst från ett högre resultat vid försäljning av värdepapper men även de räntebärande skulderna har ökat vilket medfört att räntekostnaderna ökat. Under 2021 har 18.096 tkr erlagts i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 3,9 gånger (1,1).

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Förvaltningsresultatet för 2021 uppgick till 224 Mkr (29). Vilket ger en procentuell ökning på 772 %.
Den stora ökningen beror framför allt på att Arwidsro under perioden förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period 2020 utan att central administration ökat i motsvarande mån.

VÄRDEFÖRÄNDRING
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2021 till 307 Mkr (135). Av värdeförändringarna var 211 Mkr (118) hänförligt till Dagligvaruhandel och 96 Mkr (18) hänförligt till Samhällsfastigheter.
Orealiserade värdeförändringar på värdepapper uppgick till -47 Mkr (19) och är i huvudsak kopplade till noterade aktier
Orealiserade värdeförändringar på derivat, räntecap, uppgick under 2021 till 5 Mkr (0).

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT
Aktuell skatt under 2021 uppgick till 31 Mkr (4). Uppskjuten skatt uppgick till 57 Mkr (33).

PERIODENS RESULTAT
Periodens resultat för helåret 2021 uppgick till 399 Mkr (144).

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085345

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2021	2020	2019
Resultaträkning			
Nettoomsättning	320 633	127 181	97 098
Fastigheternas driftnetto	260 082	94 604	68 731
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	306 717	134 673	90 799
Resultat före skatt	487 476	180 961	118 640
Balansräkning			
Balansomslutning	5 044 208	3 648 018	2 715 389
Verklig värde fastigheter	3 406 256	2 389 466	1 755 488
Eget Kapital	2 730 076	1 863 373	1 724 272
Extern belåning	2 016 584	1 590 462	793 885
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastigheter	42	36	33
Förvaltningsenheter	32	27	25
Uthyrningsbar area (tkvm)	161	121	94
Faktisk uthyrningsgrad	98,0%	96,0%	97,9%
Soliditet	54,1%	51,1%	63,5%
Direktavkastning	7,6%	4,0%	3,9%
Belåningsgrad	42,5%	55,9%	38,3%
Räntetäckningsgrad	3,9	1,1	3,4
Avkasting på eget kapital	14,6%	7,9%	5,4%
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 786	37 352	102 718
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-762 696	-692 957	-681 937
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	882 328	789 177	329 804

DEFINITIONER NYCKELTAL

Faktisk 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 plus resultat från intresseboleg samt finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader. 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.

20220926085346

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

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
Den 15 januari 2021 tillträddes två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde i Uppsala med cirka 12 000 kvm uthymingsbar area och med ett fastighetsvärde om 206 Mkr. Byggnaderna är uppförda 2010 och 2011 i enlighet med kraven för Greenbuilding och Breeam. Största hyresgäster är Willys, Dollarstore, Rusta och Systembolaget.
Den genomsnittliga hyreslängden ligger på 5,2 år och har en ekonomisk beläggningsgrad om 100 procent.

Arwidsros äldreboende under uppförande, Brädgården 1, i Norrtälje Hamn erhöll 5 februari 2021 certifikat avseende Miljöbyggnad nivå Silver enligt bedömningskriterier i version 3.0. Äldreboendet omfattar 80 lägenheter med Humana som operatör och största hyresgäst. Byggnaden har solceller och sedumtak samt laddstolpar för elbilar.
Projektet påbörjades hösten 2019 och färdigställdes i maj 2021.

Den 29 april respektive 4 maj emitterades framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr i två rater.
Emissionen var signifikant övertecknad med stort institutionellt intresse. 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.

Den 30 juni förvärvades Ölands Köpstad med en uthymingsbar yta om 13 722 kvm i Färjestaden i Mörbylånga kommun för ett överenskommet fastighetsvärde om 208 Mkr med ett hyresvärde om cirka 23 Mkr. Ölands Köpstad är en mycket stark handelsplats där det pågår ett detaljplanearbete om 20 000 kvm BTA bostäder. Handelsplatsen har en starkt ökande omsättning och en ekonomisk beläggningsgrad om 97 procent.
Ölands Köpstads ankarhyresgäster består av ICA, Mörbylånga kommun och Systembolaget.
En förstudie för certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift har inletts.

Den 1 juli förvärvade Arwidsro E-Center i Löddeköpinge. E-Center är en modern dagligvaruankrad handelsfastighet med en uthymingsbar area om 11 242 kvm och har en beläggningsgrad om 100 procent med Willys, Blomsterlandet och Stadium Outlet som ankarhyresgäster. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 145 Mkr med ett hyresvärde om 14,4 Mkr.

Den 1 juli tillträdde Arwidsro huvuddelen av aktierna i Orminge Entré AB som kommer utveckla fastigheten Orminge Entré med hyresbostäder, livsmedelshandel och parkeringsgarage.

Den 1 oktober tillträdde Arwidsro fastigheten Akka 4 i Skurup med ett överenskommet fastighetsvärde på 79,6Mkr och ett hyresvärde på 5,1 Mkr. Akka 4 är en nyuppförd fastighet med Willys som ankarhyresgäst.
Fastigheten har en uthymingsbar area om 3 564 kvm.

Den 8 december ingicks avtal om att avyttra en obebyggd fastighet i Nässjö kommun för 25 Mkr vilket översteg värderingen per Q3 med 26,3%. Fastigheten avträds i Q2 2022.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER
Arwidsro Holding AB 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, uthymingsgrad, 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. 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.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och har under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

20220926085547

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.

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. 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. Räntäteckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

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
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.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	256 768
Fastighetskostnader	-67 465
Driftnetto	**189 303**
Central administration	-37 623
Finansnetto	-63 095
Förvaltningsresultat	**88 585**
Räntetäckningsgrad	**2,4**

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2021.

20220926085548

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

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

Balanserat resultat	646 510 875
Årets resultat	-2 250
Summa	646 508 625

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedeldisponeras enligt följande:

Utdelning, 8 804 kronor per aktie	8 804 000
Balanseras i ny räkning	637 704 625
Summa	646 508 625

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

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2022 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 8 804 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 8 804 000 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 646 511 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2021 uppgår till - 2 tkr (398 873 tkr för koncernen). Förutsatt att årsstämman 2022 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 637 705 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.

20220926085549

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Rapport över resultat för koncernen

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2, 3	320 633	127 181
Fastighetskostnader	3, 6	-60 551	-32 577
Driftnetto		**260 082**	**94 604**
Central administration	4, 5, 6	-38 589	-41 745
Finansiella intäkter	7	83 314	28 696
Finansiella kostnader	7	-49 325	-28 032
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	12	-31 776	-24 838
Förvaltningsresultat		**223 706**	**28 686**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	11	-1 201	-1 385
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	306 717	134 673
Värdeförändring värdepapper, orealiserade	17	-47 252	18 987
Värdeförändring finansiella instrument		5 507	–
Resultat före skatt		**487 476**	**180 961**
Skatt	9	-88 603	-36 641
Årets resultat		**398 873**	**144 320**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		365 676	**137 934**
Innehav utan bestämmande inflytande		33 197	**6 386**
Årets totalresultat		**398 873**	**144 320**

20220926085S0

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		1 226	–
Förvaltningsfastigheter	11	3 406 256	2 389 466
Inventarier	10	3 656	3 801
Andelar i intresseföretag och joint ventures	12	380 534	416 379
Övriga långfristiga fordringar	27	19 685	12 770
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav		15 558	8 456
Derivat		8 542	–
Summa anläggningstillgångar		**3 835 457**	**2 830 873**
Hyresfordringar		3 158	3 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	9 841	6 901
Övriga fordringar		26 936	24 929
Kortfristiga placeringar	17	602 401	527 172
Likvida medel	16	566 414	254 996
Summa omsättningstillgångar		**1 208 751**	**817 146**
Summa tillgångar		**5 044 208**	**3 648 018**
Eget kapital	18		
Aktiekapital		50	50
Hybridobligation		500 000	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 149 467	1 818 041
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 649 517**	**1 818 091**
Innehav utan bestämmande inflytande		80 558	45 282
Summa eget kapital		**2 730 076**	**1 863 373**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19, 20	1 178 514	755 324
Övriga långfristiga skulder	19, 20,21	400 102	401 194
Uppskjutna skatteskulder	9	193 952	136 621
Summa långfristiga skulder		**1 772 568**	**1 293 140**
Kortfristiga räntebärande skulder	19,20	437 968	433 944
Leverantörsskulder	21	12 874	18 937
Skatteskulder	23	23 933	2 337
Övriga skulder	21	17 217	13 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	49 572	22 786
Summa kortfristiga skulder		**541 564**	**491 507**
Summa skulder		**2 314 132**	**1 784 646**
Summa eget kapital och skulder		**5 044 208**	**3 648 018**

20220926085531

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	Balans-erade vinst-medel inkl årets resultat	Hybrid obligation	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflyt-ande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	789	1 691 449		1 692 288	31 984	1 724 272
Årets totalresultat							
Årets resultat			137 934		137 934	6 386	144 320
Årets övrigt totalresultat			–		–		–
Årets totalresultat	–	–	137 934		137 934	6 386	144 320
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Lämnade utdelningar			-5 220		-5 220		-5 220
Tillskott från ägare justering tidigare år			-2 695		-2 695	2 695	–
Tillskott från ägare justering tidigare år			-2 444		-2 444	2 444	–
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	–	-10 359		-10 359	5 139	-5 220
Förändringar av ägarandel i dotterföretag							
inflytande sedan tidigare			-17		-17	17	–
Avyttring av delägda dotterföretag, bestämmande			-1 756		-1 756	1 756	–
Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag	–	–	-1 773		-1 773	1 773	–
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	–	-12 132		-12 132	6 912	-5 220
Utgående eget kapital 2020-12-31	50	789	1 817 251		1 818 090	45 282	1 863 373

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
TSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balans-erade vinst-medel inkl årets resultat	Hybrid obligation	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflyt-ande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	789	1 817 251		1 818 090	45 282	1 863 372
Årets totalresultat							
Årets resultat			365 676		365 676	33 197	398 873
Årets övrigt totalresultat			–		–		–
Årets totalresultat	–	–	365 676		365 676	33 197	398 873
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Lämnade utdelningar			-9 950		-9 950		-9 950
Justering resultatfört tidigare år			956		956		956
Inbetalt avseende teckningsoptioner		636			636		636
Nyemission hybridobligation				500 000	500 000		500 000
Kostnader för emission av hybridobligation			-6 540		-6 540		-6 540
Ränta hybridobligation			-18 096		-18 096		-18 096
Förändring minoritetens andel			-1 254		-1 254	1 254	–
Minoritet i förvärvat bolag			–		–	825	825
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	636	-34 884	500 000	465 752	2 079	467 831
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	636	-34 884	500 000	465 752	2 079	467 831
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	1 425	2 148 043	500 000	2 649 518	80 558	2 730 076

20220926085S2

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Rapport över kassaflöden för koncernen (indirekt metod)

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		223 706	28 686
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Räntenetto i förvaltningsresultat		40 327	21 783
Realistionsresultat försäljning värdepapper		-74 316	-22 448
Avskrivningar inventarier		247	237
Resultatandel joint ventures och intressebolag		31 776	24 838
		221 739	**53 096**
Erhållen ränta		7 786	3 226
Betald ränta		-49 123	-16 084
Betald skatt		-3 284	10 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**177 118**	**50 508**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 746	20 051
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		18 413	-33 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**191 786**	**37 352**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av värdepapper		106 305	125 545
Investeringar i värdepapper		-154 554	-323 055
Investeringar i befintliga fastigheter		-101 494	-174 330
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-614 975	-455 574
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		5 195	130 599
Utdelning från intresseföretag		4 031	–
Förvärv av inventarier		-102	-142
Investering i aktier och andelar övriga bolag		-7 102	–
Kassaflöde erhållet från övriga värdepapper		–	4 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-762 696**	**-692 957**
Finansieringsverksamheten	29		
Teckningsoptioner		636	–
Upptagna lån		977 167	871 770
Amortering av lån		-549 953	-476 387
Obligationslån		–	400 000
Hybridobligation		500 000	–
Transaktionskostnader hybridobligation		-8 237	–
Betald ränta hybridobligation		-17 777	–
Derivat		-3 035	–
Upptagna lån intresseföretag		134	–
Amortering av lån intresseföretag		-3 900	–
Lämnade lån		-7 300	–
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-6 448	-5 220
Inbetalda depositioner		1 041	–
Förändring övriga långfristiga skulder		–	-986
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**882 328**	**789 177**
Årets kassaflöde		311 418	133 572
Likvida medel vid årets början		254 996	121 423
Likvida medel vid årets slut	16	**566 414**	**254 996**

20220926085533

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	–	–
Övriga rörelseintäkter	2	–	–
Bruttoresultat		–	–
Övriga externa kostnader	3, 5, 6	-24	-23
Personalkostnader	4	–	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	–	–
Rörelseresultat		-24	-23
Resultat från finansiella poster:			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	–
Finansiella intäkter		–	–
Finansiella kostnader		–	–
Resultat efter finansiella poster		-24	-23
Bokslutsdispositioner	8	22	18
Resultat före skatt		-2	-4
Skatt	9	–	–
Årets resultat		-2	-4
Årets övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		-2	-4

20220926085554

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	633 164	633 164
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	13	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		**633 164**	**633 164**
Summa anläggningstillgångar		**633 164**	**633 164**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	13	16 524	27 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3	3
Summa kortfristiga fordringar		**16 527**	**27 882**
Kassa och bank		398	401
Summa omsättningstillgångar		**16 926**	**28 283**
Summa tillgångar		**650 090**	**661 447**

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		646 511	656 466
Årets resultat		-2	-4
Summa eget kapital		**646 559**	**656 512**
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld till koncernföretag	27	–	–
Summa långfristiga skulder		–	–
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	27	3 531	4 936
Aktuella skatteskulder		–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	–	–
Summa kortfristiga skulder		**3 531**	**4 936**
Summa eget kapital och skulder		**650 090**	**661 447**

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085535

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital				
TSEK	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskriv-ningsfond	Fond för utvecklings-utgifter	Överkurs-fond	Omräk-nings-reserv	Balans-erat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	–	–	–	–	–	655 185	6 500	661 735
Årets totalresultat									
Årets resultat								-4	-4
Årets övrigt totalresultat								–	–
Årets totalresultat	–	–	–	–	–	–	–	-4	-4
Vinstdisposition							6 500	-6 500	–
Lämnade utdelningar							-5 220		-5 220
Utgående eget kapital 2020-12-31	50	–	–	–	–	–	656 465	-4	656 512

	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital				
TSEK	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskriv-ningsfond	Fond för utvecklings-utgifter	Överkurs-fond	Omräk-nings-reserv	Balans-erat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	–	–	–	–	–	656 465	-4	656 512
Justering för retroaktiv tillämpning/ändring									–
Justerat eget kapital 2020-01-01	50	–	–	–	–	–	656 465	-4	656 512
Årets totalresultat									
Årets resultat								-2	-2
Årets övrigt totalresultat								–	–
Årets totalresultat	–	–	–	–	–	–	–	-2	-2
Vinstdisposition							-4	4	–
Lämnade utdelningar							-9 950		-9 950
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	–	–	–	–	–	646 511	-2	646 559

20220926085556

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Kassaflödesanalys för moderbolaget (indirekt metod)

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-24	-23
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Omklassifisering		–	–
Avskrivningar		–	–
Anteciperad utdelning från koncernföretag		–	–
Erhållen ränta		–	–
Erlagd ränta		–	–
Betald inkomstskatt		–	–
		-24	-23
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		11 355	7 569
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 405	-2 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**9 926**	**4 887**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		–	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–	–
Förvärv av dotterföretag		–	–
Lån till dotterföretag		–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–	–
Finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner		–	–
Erhållna aktieägartillskott		–	–
Koncernbidrag		22	18
Upptagna koncerninterna lån		–	–
Upptagna lån		–	–
Utbetald utdelning		-9 950	-5 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-9 928**	**-5 202**
Årets kassaflöde		-2	-314
Likvida medel vid årets början		401	714
Likvida medel vid årets slut		**398**	**401**

20220926085557

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Moderbolaget - Arwidsro 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 22 juni 2022. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 juni 2022.

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

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

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

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

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 11 och not 31.

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

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS
Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på Arwidsro Holding ABs redovisning.

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 Holding ABs resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

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

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

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085S8

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Rörelseförvärv
Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten. Samtliga förvärv under 2021 är att anse vara tillgångsförvärv.

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

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

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

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

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

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

Intäkter

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

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

Statliga stöd
Statliga bidrag redovisas som en reduktion av tillgångens redovisade värde.
Statliga stöd kopplat till Covid-19 redovisas i resultaträkningen i den period som stödet avser.

Leasing

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

20220926085559

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

Teckningsoptionsprogram
Arwidsro Fastighets AB har i ett program 2019 och 2021 erbjudit anställda att till verkligt värde (marknadsmässigt pris) köpa teckningsoptioner, vilka kan nyttjas att till fastställd lösenkurs teckna aktier i Arwidsro Fastighets AB. I och med att programdeltagarna erlagt marknadsmässigt pris redovisas ingen personalkostnad för programmen. Det erlagda optionspriset redovisas direkt i eget kapital, liksom betalningen av lösenkursen vid eventuell teckning av aktier.

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

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

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:
– redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
– det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

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

Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

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

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

20220926085560

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

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

Värdering
Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom att en fjärdedel av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte samtövriga värderas genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 11. I noten finns även bl.a. angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Jämföresle görs mellan den externa värderingen och den interna för att säkerställa den interna värderingen.

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

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

Förvärv och försäljning
Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på dagen för ekonomiskt tillträde såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Avsättningar
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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

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

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

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

Ändrade redovisningsprinciper
Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2021 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter uggick till 320 633 tkr (127 181). Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor, serviceintäkter samt övriga intäkter.

Koncernen

TSEK	Dagligvaru-anknad handel 2021	Samhälls-fastigheter 2021	Totalt 2021	Dagligvaru-anknad handel 2020	Samhälls-fastigheter 2020	Totalt 2020
Hyresintäkter	163 247	7 816	171 063	101 792	–	101 792
Serviceintäkter	22 199	390	22 589	12 180	–	12 180
Övriga intäkter	118 732	8 249	126 981	7 424	5 786	13 210
Summa nettoomsättning	**304 177**	**16 456**	**320 633**	**121 396**	**5 786**	**127 181**

Fördelning av intäkter
Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

I övriga intäkter ingår en förlikningsersättning från Stockholms Stad motsvarande 112 Mkr avseende ett uppsagt arrendeavtal 2014 i ett av koncernens dotterföretag.

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

Koncernen

TSEK	Dagligvaru-anknad handel 2021-12-31	Samhälls-fastigheter 2021-12-31	Totalt 2021-12-31	Dagligvaru-anknad handel 2020-12-31	Samhälls-fastigheter 2020-12-31	Totalt 2020-12-31
2022	168 904	13 980	182 884	140 105	7 455	147 560
2023	150 838	13 980	164 818	127 780	13 980	141 760
2024	123 501	13 980	137 481	115 436	13 980	129 416
2025	98 242	13 980	112 222	94 421	13 980	108 401
2026	69 097	13 909	83 006	79 498	13 980	93 478
Mer än 5 år	162 656	140 350	303 006	191 402	152 000	343 402
Summa	**773 238**	**210 179**	**883 417**	**748 642**	**215 375**	**964 017**

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

20220926085562

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085563

Not 3 Rörelsesegment

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

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

Koncernens interna rapportering är därför uppbyggd så att koncernledningen kan följa upp samtliga fastigheters resultat. Det är utifrån denna interna rapportering som koncernens segment har identifierats, genom att de olika delarna har genomgått en process som 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.

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

Följande rörelsesegment har identifierats:

- Dagligvaruankrad handel.
- Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder

Dagligvaruanklad handel - För Arwidsro Holding 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.

Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder - Affärsområdet utvecklar och förvaltar 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 postema 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 finansiella intäkter och kostnader samt bokslutsdispositioner. Tillgångar och skulder som inte har fördelats ut på segment är finansiella placeringar och finansiella skulder.

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085564

Not 3 Rörelsesegment fortsättning

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

Koncernens rörelsesegment

Tkr	Dagligvaru-ankrad handel jan-dec 2021	Samhälls-fastigheter jan-dec 2021	Totalt	Dagligvaru-ankrad handel jan-dec 2020	Samhälls-fastigheter jan-dec 2020	Totalt
Hyresintäkter	163 247	7 816	171 063	101 792	–	101 792
Serviceintäkter	22 199	390	22 589	12 180	–	12 180
Övriga intäkter	118 732	8 249	126 981	7 424	5 786	13 210
Totala intäkter	**304 178**	**16 456**	**320 633**	**121 395**	**5 786**	**127 181**
Fastighetskostnader	-59 552	-999	-60 551	-32 375	-202	-32 577
Central administration	-32 607	-5 982	-38 589	-38 076	-3 669	-41 745
Summa	**-92 159**	**-6 981**	**-99 141**	**-70 451**	**-3 871**	**-74 322**
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-21 336	-311	-21 647	-10 348	–	-10 348
Fastighetsskötsel	-14 824	-114	-14 937	-11 767	–	-11 767
Planerat underhåll	–	–	–	-308	–	-308
Fastighetsskatt	-8 860	-9	-8 869	-5 262	-183	-5 445
Övriga fastighetskostnader	-14 532	-566	-15 098	-4 691	-19	-4 710
Summa	**-59 552**	**-999**	**-60 551**	**-32 375**	**-202**	**-32 577**
I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.						
Central administration						
Personalkostnader	-13 087	-3 105	-16 192	-15 946	-3 070	-19 016
Konsultkostnader	937	-2 390	-1 453	-1 530	–	-1 530
Avskrivningar inventarier	-247	–	-247	-237	–	-237
Övriga centrala kostnader	-20 210	-487	-20 697	-20 363	-599	-20 962
Summa	**-32 607**	**-5 982**	**-38 589**	**-38 076**	**-3 669**	**-41 745**
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	83 314	–	–	28 696
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-49 325	–	–	-28 032
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	–	–	-31 776	–	–	-24 838
Summa	**–**	**–**	**2 213**	**–**	**–**	**-24 173**
Värdeförändringar fastigheter, värdepapper och derivat						
Orealiserad värdeförändring fastigheter	210 656	96 061	306 717	117 004	17 669	134 673
Realiserad värdeförändring fastigheter	-1 201	–	-1 201	-1 385	–	-1 385
Orealiserad värdeförändring värdepapper (ej fördelade)	–	–	-47 252	–	–	18 987
Orealiserad värdeförändring derivat (ej fördelade)	–	–	5 507	–	–	–
Summa	**209 455**	**96 061**	**263 771**	**115 619**	**17 669**	**152 275**
Resultat före skatt	**421 474**	**105 535**	**487 476**	**166 563**	**19 584**	**180 961**

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

20220926085655

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda
Koncernen

TSEK	2021	2020
Löner och ersättningar m.m.	14 616	13 558
Aktierelaterade ersättningar	–	–
Pensionskostnader	2 829	2 803
Sociala avgifter	4 372	3 731
	21 817	20 092

Medelantalet anställda

	2021	2020
Dotterföretag		
Kvinnor	8	9
Män	9	8
Totalt i dotterföretag	17	17
Koncernen totalt	17	17

Könsfördelning i företagsledningen

	2021	2020
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	2021 Ledande befattnings-havare (7 personer)	2020 Ledande befattnings-havare (7 personer)
Löner och andra ersättningar	7 221	7 666
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)
Sociala kostnader	3 372	3 373
(varav pensionskostnad)	(1 237)	(1 203)

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085566

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

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare
Koncernen

2021 *TSEK*	Grundlön styr-elsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa	Pensions-förpliktelser
Styrelseordförande Per Arwidsson							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	675	–	–	–	–	675	–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	150	–	–	–	–	150	–
Styrelseledamot Christer Sandberg							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	200	–	–	–	–	200	–
Styrelseledamot Joakim Nordblad							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	150	–	–	–	–	150	–
Verkställande direktör Peter Zonabend							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	1 629	–	142	–	–	1 771	–
Andra ledande befattningshavare (5 personer)							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	4 917	–	1 095	–	–	6 012	–
Summa	7 721	–	1 237	–	–	8 958	–

2020 *TSEK*	Grundlön styr-elsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa	Pensions-förpliktelser
Styrelseordförande Per Arwidsson							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	642	–	–	–	–	642	–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	150	–	–	–	–	150	–
Styrelseledamot Christer Sandberg							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	200	–	–	–	–	200	–
Styrelseledamot Joakim Nordblad							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	150	–	–	–	–	150	–
Verkställande direktör Peter Zonabend							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	1 510	–	135	–	–	1 645	–
Andra ledande befattningshavare (5 personer)							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	5 574	–	1 068	–	–	6 642	–
Summa	8 226	–	1 203	–	–	9 429	–

Aktierelaterade ersättningar

Teckningsoptionsprogram
Under 2019 och 2021 har vissa ledande befattningshavare erbjudits att köpa teckningsoptioner med rätt att teckna aktier i Arwidsro Fastighets AB. Programdeltagarna har erlagt verkliga värde för optionerna. Programmet innehåller begränsningar kopplat till fortsatt anställning. I program 2019/2021 och 2021/2023 har bolaget rätt att återköpa optioner om deltagaren lämnar koncernen. En fjärdedel av optionerna 'tjänas in' respektive år under perioden och är efter sådant intjänande ej föremål för återköp. Återköp sker till det lägre av verkligt värde och initialt optionspris. Total teckningslikvid uppgår till 1.426 tkr.

Eftersom verkligt värde erlagts vid utgivande av optionerna redovisas ingen personalkostnad för optionsprogrammen.

Under rapportperioderna har nedanstående program och optioner varit utestående.

Program	Antal utgivna optioner	Teckningsperiod
Program 2019/2021	152	30/6 2021-30/9 2021
Program 2021/2023	102	28/2 2023-31/8 2023

	Antal utestående optioner	Vägd genomsnittlig lösenkurs (tkr)
Antal optioner 2020-12-31	152	45
Utgivna optioner	102	61
Nyttjade optioner	–	–
Förfallna optioner	–	–
Antal optioner 2021-12-31	254	51

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085367

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen

TSEK	2021	2020
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1 453	1 530
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Andra uppdrag	–	–
	1 453	1 530

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 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen

TSEK	2021	2020
Fastighetskostnader	-60 551	-32 577
Central administration	-38 589	-41 745
Summa	-99 141	-74 322

TSEK	2021	2020
Fastighetskostnader		
Mediakostnader	-21 647	-10 348
Fastighetsskötsel	-14 937	-11 767
Planerat underhåll	–	-308
Fastighetsskatt	-8 869	-5 445
Övriga fastighetskostnader	-15 098	-4 710
Summa	-60 551	-32 577

TSEK	2021	2020
Central administration		
Personalkostnader	-16 192	-19 016
Revisionskostnader	-1 453	-1 530
Avskrivningar inventarier	-247	-237
Övriga centrala kostnader	-20 697	-20 962
Summa	-38 589	-41 745

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Central administration		
Personalkostnader	–	–
Övriga externa kostnader	-24	-23
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	–	–
Summa	-24	-23

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085568

Not 7 Finansnetto

Koncernen

TSEK	2021	2020
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter för lån och fordringar	1 485	1 524
Ränteintäkter på obligationer värderade till verkligt värde	500	2 283
Resultat vid försäljning av värdepapper värderade till verkligt värde	74 316	22 448
Övriga finansiella intäker	7 013	2 442
Summa finansiella intäkter	**83 314**	**28 696**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-24 787	-17 705
Räntekostnader för koncernlån	–	–
Räntekostnader för obligationslån	–	–
Övriga finansiella kostnader	-24 538	-10 327
Summa finansiella kostnader	**-49 325**	**-28 032**
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	**-31 776**	**-24 838**
Finansnetto redovisat i resultatet	**2 213**	**-24 173**

Not 8 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Erhållet koncernbidrag	22	18
Summa	**22**	**18**

20220926085569

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Not 9 Skatter

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

Koncernen

TSEK	2021	2020
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-31 272	-3 890
	-31 272	-3 890
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-57 331	-32 752
	-57 331	-32 752
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-88 603	-36 641

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Aktuell skatt		
Årets skatt	–	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	–
	–	–
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–	
	–	–
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	–	–

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

TSEK		2021		2020
Resultat före skatt		487 476		180 961
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-100 420	21,4%	-38 726
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-20	0,1%	-120
Ej skattepliktiga intäkter	-0,2%	831	0,0%	–
Resultat från andelar i intresseföretag	1,3%	-6 545	3,1%	-5 678
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	–	-0,3%	631
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	–	0,0%	8
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	–	-0,5%	816
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-21	0,0%	-15
Övrigt	-3,6%	17 572	-3,6%	6 443
Redovisad effektiv skatt	18,2%	-88 603	20,2%	-36 641

Moderbolaget

TSEK		2021		2020
Resultat före skatt		-2		-4
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	0	21,4%	1
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–	0,0%	–
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	-23,5%	-1
Ej avdragsgilla räntekostnader	0,0%	–	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0	0,0%	0

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

Not 9 Skatter, forts.

20220926085570

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag
Koncernen

TSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Redovisat i eget kapital	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	-111 475	-58 889	–	–	–	-170 365
Obeskattade reserver	-25 146	1 559	–	–	–	-23 587
	-136 621	-57 331	–	–	–	-193 952

TSEK	Balans per 1 jan 2020	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Redovisat i eget kapital	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	-86 289	-29 536	–	–	4 349	-111 476
Obeskattade reserver	-21 951	-3 216	–	–	21	-25 146
	-108 240	-32 752	–	–	4 370	-136 621

Moderbolaget
Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar.

Förändrad skattesats
Fr o m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare.
Skattesatsen har sänkts till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

20220926085711

Not 10 Inventarier

Koncernen

TSEK	Inventarier	Totalt
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2020	5 233	5 233
Årets anskaffningar	142	142
Utgående balans 31 december 2020	5 375	5 375
Ingående balans 1 januari 2021	5 375	5 375
Årets anskaffningar	102	102
Utgående balans 31 december 2021	5 477	5 477
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2020	-1 337	-1 337
Årets avskrivningar	-237	-237
Utgående balans 31 december 2020	-1 573	-1 573
Ingående balans 1 januari 2021	-1 573	-1 573
Årets avskrivningar	-247	-247
Utgående balans 31 december 2021	-1 820	-1 820
Redovisade värden		
Per 2020-01-01	3 896	3 896
Per 2020-12-31	3 801	3 801
Per 2021-01-01	3 801	3 801
Per 2021-12-31	3 656	3 656

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen

TSEK	2021-12-31			2020-12-31		
	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Ackumulerade verkliga värden						
Verkligt värde vid årets början	2 132 443	257 023	2 389 466	1 667 158	88 329	1 755 488
Förvärv	609 024	5 951	614 975	420 478	35 096	455 574
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	17 203	84 291	101 494	58 402	115 928	174 330
Avyttringar	-6 396	0	-6 396	-130 599	–	-130 599
Orealiserade värdeförändringar	210 656	96 061	306 717	117 004	17 669	134 673
Verkligt värde vid årets slut	**2 962 930**	**443 326**	**3 406 256**	**2 132 443**	**257 023**	**2 389 466**

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	2 389 466	1 755 488
Vid årets slut	3 406 256	2 389 466

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

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 5-10 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 4,3 procent -9,4 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. En fastighet har kalkylräntan 12,5 procent samt direktavkastning på 10,5 procent men denna uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,47 procent (5,96 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 2021-12-31.

Fastighetsbeståndets värdeförändring
Per den 31 december 2021 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 3 406 Mkr (2 389 Mkr). Förändringen av fastigheternas totalta värde motsvarar en förändring på ca 43 procent och förklaras i huvudsak av förvärv, men även av sänkta direktavkastningskrav samt värdehöjande investeringar i befintliga fastigheter. Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 307 Mkr (135 Mkr)

20220926085572

20220926085573

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2021-12-31
Inflationsantagande, procent	2%
Kalkylperiod, år	5-10
Direktavkastning, procent	3,5%-7,1%
Kalkylränta, procent	4,3%-9,1%
Långsiktig vakans, procent	2-10%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.

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

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

Känslighetsanalys 2020-12-31	Förändring	I tkr	Förändring	I tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	458 259	1%	-326 576
Driftnetto (procentenheter)	1%	16 779	-1%	-16 779
Hyresintäkter	25 kr/kvm	49 000	25 kr/kvm	-49 000
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	49 000	-25 kr/kvm	-49 000
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	13 426	1%	-13 426

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

Koncernen

TSEK	2021	2020
Hyresintäkter	171 063	101 792
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-60 255	-32 577
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-296	–

Not 12 Andelar intresseföretag och joint ventures

20220926085574

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

Namn på företag Org.nr	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel % 2021	Karaktären av företagets förbindelse	Värderingsmetod	Redovisat värde 2021
Vivesto AB (publ) 556332-6676 Fd Oasmia Pharmaceutical AB (publ)	Sverige	24,03	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden	380 507
Gummerholmen AB 559059-2001	Sverige	50,00	Joint venture	Kapitalandelsmetoden	27
Arkensvik 559066-8272	Sverige	50,00	Joint venture	Kapitalandelsmetoden	-44

Vivesto AB (namnändrat 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.

Arkensvik AB utvecklar bostäder. Förvärvet är en strategisk investering som utnyttjar koncernens kunskap och kompetens inom fastighetsutveckling, men som samtidigt begränsar koncerens riskexpontering genom en minskad ägarandel. Det första av två utvecklingsprojekt avslutades per 2017-12-31. Koncernens åtagande gentemot Arkensvik AB består av ett belopp motsvarande 50 procent av lånebehovet utöver erhållen extern finansiering. Per balansdagen har 0 (0) mkr lånats ut.

Gummerholmen AB äger en fastighet på Häro I Stockholm.

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för Vivesto AB som koncernen har bedömt som det väsentliga innehavet. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för joint venture-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.

Vivesto AB (publ) 556332-6676

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	26 192	362
Rörelseresultat	-128 647	-102 914
Räntelntäkter	2 460	3 658
Räntekostnader	-6 534	-7 388
Inkomstskatt	–	–
Värdeförändring fastigheter, realiserade	–	–
Övrigt totalresultat	–	–
Summa totalresultat (100%)	-132 722	-106 644
Koncernens andel av totalresultatet (24,03%)	-31 893	-25 627
Koncernens andel av totalresultatet	-31 893	-25 627
Omsättningstillgångar (100%):	136 495	455 386
Varav likvida medel	7 912	52 558
Anläggningstillgångar (100%)	457 813	459 853
Kortfristiga skulder (100%):	-39 454	-195 344
Långfristiga skulder (100%):	-5 141	-6 298
Nettotillgångar	549 713	713 597
Koncernens andel i %	24,03%	24,03%
Koncernens andel av nettotillgångar	132 096	171 477
Erhållen utdelning	–	–

Det verkliga värdet av koncernens innehav i Vivesto AB (publ) uppgår per 211231 till 284 mkr (444).

Not 13 Fordringar på koncernföretag

Moderbolaget

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	–
Årets förändring	–	–
Utgående balans 31 december	–	–
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 879	35 451
Årets förändring	-11 355	-7 572
Utgående balans 31 december	16 524	27 879

20220926085 75

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen *TSEK*	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 457	7 173
Inköp	7 101	1 284
Försäljningar		–
Omklassificeringar		–
Utgående balans 31 december	15 558	8 457

Långfristiga värdepapper utgörs av Broviken Gruppen AB som är upptaget till upplupen anskaffningsvärde. Inga övriga värdejusteringar av värdepappersinnehavet har skett. Verkigt värde överstiger det bokförda värdet av tillgången per bokslutsdag.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Upplupen ränteintäkt	2 752	1 540
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 089	5 361
	9 841	6 901
Moderbolaget		
Förutbetalda försäkringspremier	–	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	–
	3	3

Not 16 Likvida medel

Koncernen *TSEK*	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	566 414	254 996
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	566 414	254 996

Not 17 Kortfristiga placeringar

Koncernen *TSEK*	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde vid årets början	527 172	306 784
Årets anskaffningar	154 554	321 771
Avyttringar	-32 073	-125 545
Orealiserade värdeförändringar	-47 252	24 162
Omklassificeringar	–	–
Redovisat värde kortfristiga placeringar	602 401	527 172

De kortfristiga placeringar utgörs främst av noterade aktier som uppgår till 544,7 msek samt obligationer om 8,0 msek och onoterade aktier om 49,7 msek. Arwidsro Holding ABs största innehav per bokslutsdag utgörs av Holst Finance (376 msek) Ferronordic Machines AB (125 msek).

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

Not 18 Eget kapital

	2021	2020
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.

20220926085576

20220926085777

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Not 19 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk hänvisas till not 23.

Koncernen

TSEK	2021	2020
Långfristiga skulder		
Banklån	1 178 514	755 324
Obligation	396 648	394 711
	1 575 162	1 150 035
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	437 968	433 944
	437 968	433 944
Summa räntebärande skulder	**2 013 130**	**1 583 979**

Villkor och återbetalningstider
Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 948 389 tkr (1 146 062 tkr) i koncernens fastigheter (se även not 25).

				2021	
TSEK	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	1,58%	2022	393 370	393 370
Banklån	SEK	1,69%	2023	217 496	217 496
Obligation	SEK	5,00%	2023	400 000	396 648
Banklån	SEK	1,73%	2024	288 194	288 194
Banklån	SEK	1,91%	2025	48 242	48 242
Banklån	SEK	1,90%	2026	349 385	349 385
Banklån	SEK	2,29%	2027 el senare	319 795	319 795
Totala räntebärande skulder				2 016 482	2 013 130

				2020	
TSEK	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	2,06%	2021	397 832	397 832
Banklån	SEK	1,77%	2022	254 976	254 976
Banklån	SEK	1,78%	2023	170 555	170 555
Obligation	SEK	5,00%	2023	400 000	394 711
Banklån	SEK	1,76%	2024	134 945	134 945
Banklån	SEK	0,00%	2025	–	–
Banklån	SEK	2,05%	2026 el senare	230 960	230 960
Banklån	SEK	0,70%	2026 el senare	3 900	3 900
Totala räntebärande skulder				1 593 168	1 587 879

20220926085778

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga		
Banklån (rörlig/ fast ränta)	1 178 514	755 324
Obligationslån	400 000	394 711
Summa långfristiga skulder	**1 578 514**	**1 150 035**
Kortfristiga:		
Banklån (rörlig ränta, revolverande)	437 968	433 944
Summa kortfristiga skulder	**437 968**	**433 944**
Räntebärande skuld	**2 016 482**	**1 583 979**

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Långfristiga skulder		
Banklån	–	–
Obligationslån	–	–
Koncernlån		
	–	–
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	–	–
Kortfristig del av banklån	–	–
Skulder till koncernföretag	3 531	4 936
Övriga skulder		–
	3 531	4 936

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	**2021-12-31**	**2020-12-31**
2021	–	397 832
2022	393 370	254 976
2023	617 496	565 266
2024 eller senare	1 005 616	365 905
Summa räntebärande skulder	**2 016 482**	**1 583 979**

Ränte- och kapitalbindning 2021-12-31	**Externa kreditgivare**		**Total portfölj**	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	393 370	1,58%	393 370	1,58%
1-2 år	617 496	3,77%	617 496	3,77%
2-3 år	288 194	1,73%	288 194	1,73%
3-4 år	48 242	1,91%	48 242	1,91%
4-5 år	349 385	1,90%	349 385	1,90%
> 5 år	319 795	2,29%	319 795	2,29%
Summa	**2 016 482**		**2 016 482**	

Ränte- och kapitalbindning 2020-12-31	**Externa kreditgivare**		**Total portfölj**	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	397 832	2,01%	397 832	2,01%
1-2 år	254 976	1,77%	254 976	1,77%
2-3 år	570 555	3,96%	565 266	3,96%
3-4 år	134 945	1,76%	134 945	1,76%
4-5 år	0	0,00%	0	0,00%
> 5 år	230 960	2,05%	230 960	2,05%
Summa	**1 589 268**		**1 583 979**	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter, obligationslån och lån, inbegripet marginaler, uppgick till 3,31 % per den 31 december 2021 (2,66 % per den 31 december 2020).

20220926085 79

Not 21 Övriga skulder

Koncernen *TSEK*	2021-12-31	2020-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Övrigt	3 454	6 483
Obligationslån	396 648	394 711
Summa övriga långfristiga skulder	400 102	401 194
Övriga kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	12 874	18 937
Övrigt	17 217	13 503
Summa övriga kortfristiga skulder	30 091	32 440

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	26 939	15 819
Semesterlöner	2 219	1 560
Upplupna räntekostnader	7 166	1 949
Övrigt	13 249	3 459
	49 572	22 786
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	–	–
Semesterlöner	–	–
Övrigt	–	–
	–	–

20220926085380

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Not 23 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

2021-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Tillgångar värderade enligt kapitalsandels-metoden	Summa	2021-12-31 Verkligt värde
Andelar i joint ventures	–	–	380 534	380 534	380 534
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	15 558	–	–	15 558	15 558
Kortfristiga placeringar	–	602 401	–	602 401	602 401
Övriga långfristiga fordringar	19 685	–	–	19 685	19 685
Derivat	–	8 542	–	8 542	8 542
Hyresfordringar	3 158	–	–	3 158	3 158
Övriga kortfristiga fordringar	26 936	–	–	26 936	26 936
Likvida medel	566 414	–	–	566 414	566 414
Summa	**631 751**	**610 943**	**380 534**	**1 623 228**	**1 623 228**

2021-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffnings-värde	Summa	2021-12-31 Verkligt värde
Upplåning	–	1 616 482	1 616 482	1 616 482
Obligationslån	–	396 648	396 648	396 648
Övriga långfristiga skulder	–	3 454	3 454	3 454
Leverantörsskulder	–	12 874	12 874	12 874
Skatteskulder och uppskjuten skatt	–	217 885	217 885	217 885
Övriga skulder	–	17 217	17 217	17 217
Upplupna kostnader	–	49 572	49 572	49 572
Summa	–	**2 314 132**	**2 314 132**	**2 314 132**

Företagsobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde har en ränta på 5 procent och förfaller om cirka två år. Det nominella beloppet uppgår till 400 000 tkr.

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085581

2020-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Tillgångar värderade enligt kapitalsandels-metoden	Summa	2020-12-31 Verkligt värde
Andelar i joint ventures	–	–	416 379	416 379	416 379
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	8 456	–	–	8 456	8 456
Kortfristiga placeringar	–	527 172	–	527 172	527 172
Övriga långfristiga fordringar	12 770		–	12 770	12 770
Hyresfordringar	3 147	–	–	3 147	3 147
Övriga kortfristiga fordringar	24 929	–	–	24 929	24 929
Likvida medel	254 996	–	–	254 996	254 996
Summa	**304 299**	**527 172**	**416 379**	**1 247 850**	**1 247 850**

2020-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffnings-värde	Summa	2020-12-31 Verkligt värde
Upplåning	–	1 189 268	1 189 268	1 189 268
Obligationslån	–	394 711	394 711	394 711
Övriga långfristiga skulder	–	6 483	6 483	6 483
Leverantörsskulder	–	18 937	18 937	18 937
Skatteskulder och uppskjuten skatt	–	138 958	138 958	138 958
Övriga skulder	–	13 503	13 503	13 503
Upplupna kostnader	–	22 786	22 786	22 786
Summa	**–**	**1 784 646**	**1 784 646**	**1 784 646**

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

20220926085 82

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 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.

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande nettoskuld	1 450 170	1 335 467
Summa eget kapital	2 649 518	1 818 090
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**0,5**	**0,7**

Finansiering av koncernen	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	1 450 125	1 335 467
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	2 649 518	1 818 090
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från aktieägare	**0,5**	**0,7**

20220926085833

Not 24 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 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 597 961	1 146 062
	1 597 961	1 146 062
Summa ställda säkerheter	1 597 961	1 146 062
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	1 058 389	796 940
Summa eventualförpliktelser	1 058 389	796 940

Moderbolaget

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa ställda säkerheter	–	–
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–
Summa eventualförpliktelser	–	–

Not 26 Disposition av företagets förlust

Förslag till disposition av företagets resultat

Balanserade vinstmedel	646 510 875
Årets förlust	-2 250
Summa	646 508 625
Styrelsen föreslås att vinstmedlen disponeras så att:	
Utdelning till aktieägare, 9 950 kronor per aktie	9 950 000
I ny räkning överföres	636 558 625

20220926085584

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Not 27 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

Koncernen

TSEK	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Räntenetto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Dotterföretag	2021	–	–	–	–	–
Dotterföretag	2020	–	–	–	–	–
Andra närstående	2021	–	–	1 191	17 495	–
Andra närstående	2020	–	–	1 234	14 004	–

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	2021	–	-13	–	16 524	3 531
Dotterföretag	2020	–	-13	–	27 879	4 936
Andra närstående	2021	–	–	–	–	–
Andra närstående	2020	–	–	–	–	–

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 28 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	633 164	633 164
Inköp samt tillskott	–	–
Lämnat aktieägartillskott	–	–
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 2021-12-31	Redovisat värde 2020-12-31
Fastighets AB Arwidsro, 556559-4073, Stockholm	1 000	100	633 164	633 164
			633 164	633 164

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

Not 29 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten för koncernen

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
TSEK	2020-12-31	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	2021-12-31
Koncernen				
Räntebärande skulder, långfristiga	1 149 118	426 044	–	1 575 162
Räntebärande skulder, kortfristiga	433 944	4 024	–	437 968
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 583 062	430 068	–	2 013 130

Ej utnyttjade krediter

TSEK	2021	2020
Koncernen		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	200 000	200 000
Moderbolaget		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	–	–

Not 30 Händelser efter balansdagen

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

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

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

De kvarvarande effekterna av Covid-19 pandemin avseende främst nedstängningar i Kina har tillsammans med de leveransproblem som uppkommer av kriget i Ukraina lett till kraftiga prishöjningar på insatsvaror. Därtill har framförallt Europas energipolitik och kriget i Ukraina (samt sanktionerna som en följd av Ryssland invasion) lett till ökade drivmedels- och energipriser. Sammantaget leder detta till ökade kostnader för så väl förvaltning av fastigheter och genomförande av projekt. Eftersom Arwidsros hyresgäster huvudsakligen bär de ökade energikostnaderna förväntas inte förvaltningsresultatet påverkas nämnvärt. Gällande ökade projektkostnader kan detta leda till att projekt förskjuts i tid och eller ställs in.

Vidare har även Rysslands invasion av Ukraina samt den osäkerhet som råder i världen, både ekonomiskt och politiskt, lett till stora nedgångar på världens börser. Arwidsrokoncernens portfölj av marknadsnoterade aktier har under Q1 2022 skrivits ner med 139 Mkr.

Per 1 juni 2022 köpte Arwidsro samtliga aktier i S Fastighets Invest i Rimbo AB, org.nr 556252-9825 och däremed indirekt fastigheten Norrtälje Rimbo-Valby 5:93 med ett överenskommet fastighetsvärde om 104 mkr och ett hyresvärde om 6,7 mkr

20220926085585

20220926085586

Not 31 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

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

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

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

Not 11 Förvaltningsfastigheter
Not 23 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Not 32 Företagsinformation

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

Bolaget är moderföretag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 42 fastigheter i Sverige.
Det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i intresseföretag samt joint venture företag.

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085387

Arwidsro Holding AB
Org. nr. 556954-0080

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 22 juni 2022. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapportöver finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 juni 2022

Stockholm den 22 juni

DocuSigned by:
Per Arwidsson
B3EACOD2BC0F4E3...
Per Arwidsson
Ordförande

DocuSigned by:
Sven Christer Sandberg
87DE9EF596B9E482...
Christer Sandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-06-23
KPMG AB

DocuSigned by:
960015D33136421...
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085588

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 2021.

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

DocuSign Envelope ID: 4CE91D6B-D1AE-4310-9048-86ED6A66ADF0

20220926085589

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 22 juni 2022

KPMG AB

DocuSigned by:
9800150331364 21...
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor