

ARWIDSRO

ÅRSREDOVISNING
2020

INNEHÅLL

Året i korthet	4
Historia	6
Vision, strategi och affärsidé	8
VD-ord	10
Om Arwidsro	12
Hållbarhet	14
Fastighetsbestånd	16
Affärsområden	18
Förvaltning	20
Projekt	22
Investerarrapport	26
Räkenskaper	32
Förvaltningsberättelse	33
Bolagsstyrningsrapport	37
Rapport över resultat för koncern	39
Rapport över finansiell ställning koncern	40
Rapport över förändringar eget kapital för koncernen	41
Rapport över kassaflöden för koncernen	42
Resultaträkning för moderbolaget	43
Balansräkning för moderbolaget	44
Rapport över förändringar eget kapital för moderbolaget	45
Kassaflöde för moderbolaget	46
Noter	47
Årsredovisningens undertecknande	68
Styrelse och ledning	69
Revisionsberättelse	70
Kontaktinformation	74

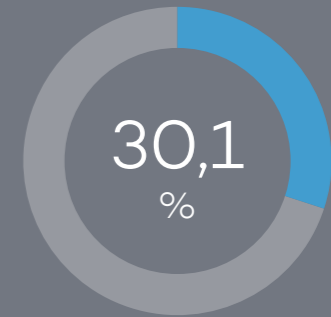
DET HÄR ÄR ARWIDSRO

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på samhällsfastigheter, bostäder och defensiv dagligvaruankrad handel.

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.

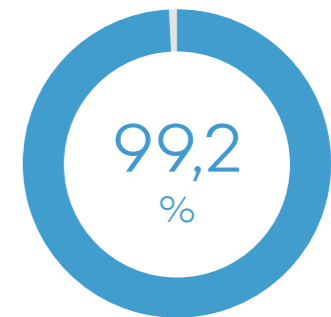
Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara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

”Vi skapar bestående livsmiljöer”

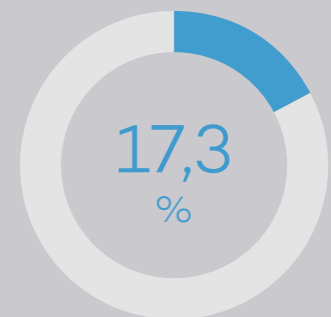


SOLIDITET¹

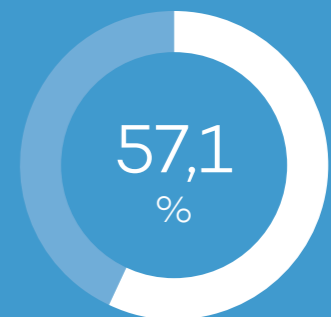
1) Soliditet exklusive ägarlån



FAKTISK
UTHYRNINGSGRAD



AVKASTNING
PÅ EGET KAPITAL



BELÅNINGSGRAD

VIKTIGA HÄNDELSE 2020

Q1

- Utökar styrelsen med **Joakim Nordblad**, civilingenjör med lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Joakim arbetar som Head of Direct Real Estate Sweden på Aberdeen Standard Investments.



Q2

- Den 2 april frånträdde fastigheten **Björnen 12 i centrala Karlstad**. Utöver denna försäljning har Arwidsro under det tidigare halvåret accelererat renodlingen av beståndet genom avyttring av fyra mindre fastigheter norr om Dalälven.
- Förvärvar mark för hyresbostäder i Norrtälje. **Kv Förrådet 2** är centralt beläget i Övre Bryggårdsgärdet, en naturlig utveckling av Norrtälje Stad. Detaljplanen har vunnit laga kraft och produktionen planeras starta tredje kvartalet 2021 med inflyttning i slutet av 2023. Ambitionen är att certifiera fastigheten enligt Miljöbyggnad Guld.

Q3

- Tecknar planavtal med Östersunds kommun om att utveckla **kv Skjutbanan 1** med flera i centrala Östersund. Planavtalet syftar till att detaljplan ändras så att den nya planen medger byggande av bostäder och särskilt boende för äldre (SÄBO).
- **Arwidsros gröna ramverk**, framtaget under våren 2020, granskas av extern part. Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green, har granskat ramverket och lämnat en Second Opinion. Ciceros bedömning av ramverket genererade i omdömet Medium Green.
- Ingår samarbete Gotska Fastighets AB för att utveckla Orminge Centrums nya landmärke, **Orminge Entré**. Projektet ingår i första etappen av Nacka Kommuns stora planprogram med ambitionen att få ett nytt, attraktivt stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande för boende, besökare och företag. Utvecklingsprojektet innefattar uppförandet av hyresbostäder, livsmedelshandel och parkeringsplatser.
- Emitterar ett seniort icke-säkerställt **grönt obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 800 Mkr**. Emissionen var signifikant övertecknad med mer än två gånger den emitterade volymen. Ansöker om upptagande till handel av de nya obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

Green Finance Framework



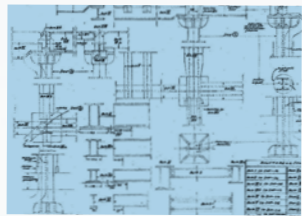
Q4

- I november förvärvar Arwidsro defensiv handel i fyra fastigheter i **Sjöbo Väst och Skurups handelsplats**.
- I december förvärvas projekt för utveckling av **LSS-boende i Näs, norr om centrala Stenungsund**. Hyresgäst är Humana.
- I slutet av december förvärvar Arwidsro **Rondellens Handelsområde i Staffanstorps**. Förvärvet omfattar moderna handelsfastigheter med stark betoning på hälsa och livsmedel.
- Arwidsro förvärvar i slutet av december två dagligvaru-ankrade handelsfastigheter i **Stenhagens handelsområde, Uppsala**. Fastigheterna tillträdde i januari 2021.



HISTORIA

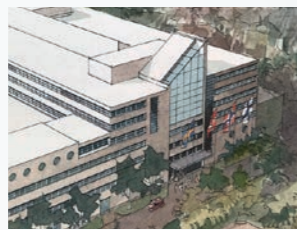
1979



Grundat av Per Arwidsson

- 1979 grundade Per Arwidsson det som idag har kommit att bli Arwidsro
- Samma år förvärvar bolaget den första tillgången, en industrifastighet i Örebro

1980-tal



Portföljen växer

- Vid de här tiden gick Arwidsro under namnet "Convvector"
- Under 80-talet förvärvades ett stort antal fastigheter, företrädesvis bostadsfastigheter där fokus låg på att skapa goda boendemiljöer

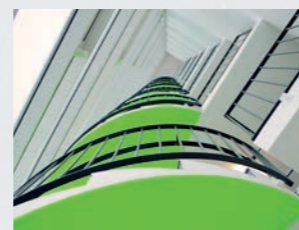
1992-1993

GRANEN

Convvector blir Granen

- Under våren 1992 avyttras det som då utgjorde Convectors fastighetsbestånd
- Efter finanskrisen började Convvector på nytt att förvärva fastigheter och då under namnet "Granen"

2000-talet



Granen växer

- Granen fortsätter att växa, både genom förvärv och fastighetsutveckling
- Utvecklar och bygger bostäder vid Högdalstorget i södra Stockholm. Här används lösningar väl anpassade till den lokala miljöns egenskaper och krav, men också kvaliteter som höjer densamma och skapar mervärden för de som lever och vistas där.

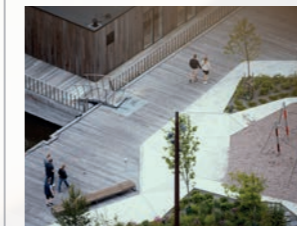
2017



Granen byter namn till Arwidsro

- Under 2017 genomgick Granen en större strategisk omvandling, både organisatoriskt och tillgångsmässigt
- 70% av handelsfastigheterna avyttras och investeringsstrategin omdefinierades vilket involverade att den externa förvaltningen sades upp för att istället bedrivs i egen regi
- Granen byter namn till Arwidsro

2019



Nytt affärsområde - Samhällsfastigheter

- Under 2019 skapades det nya affärsområdet Samhällsfastigheter
- Under våren 2019 förvärvas en byggrätt i Norrtälje hamn med syfte att utveckla ett äldreboende med 80 lägenheter. Byggnationen påbörjades hösten 2019 och förväntas färdigställas Q2 2021

2020



Grön obligation & flertalet förvärv

- Arwidsro fastställer grönt ramverk, som granskas av klimatforskningsinstitutet Cicero.
- I augusti emitterar Arwidsro sin första gröna obligation
- Förvärvar flertalet fastigheter

2021



Framtida expansion

- Framgent kommer Arwidsro fokusera på att förädla och utöka de båda affärsområdena
- Den samlade erfarenheten och kompetensen hos Arwidsro tillsammans med en välavvägd investeringsstrategi och tillgång till likvida medel ger goda förutsättningar för fortsatt tillväxt

VISION, STRATEGI OCH AFFÄRSIDÉ



VISION

Genom att skapa och förvalta bestående livsmiljöer skall vi bli Sveriges ledande och mest attraktiva fastighetsbolag.

”Få fler människor att förstå och uppskatta skillnaden att leva och verka i genomtänkta harmoniska livsmiljöer. Inse att det går att skapa gestaltnings-idéer där värdet har fler dimensioner och en annan långsiktighet.”

STRATEGI

Aktiv portfölj-förvaltning

Arwidsros mål är att skapa maximalt värde genom förädling av beståndet och värdeskapande förvaltning

Evig investeringshorisont

Arwidsro vill vara en aktiv och pålitlig partner med en evig investeringshorisont

Attrahera och behålla anställda

Strategisk och långsiktig rekryteringsplan för att attrahera erfarna, duktiga affärsdrivna anställda

Datadriven fastighetsanalys

Arwidsro använder sig av en datadriven analys för att analysera nya förvärvsmöjligheter

AFFÄRSIDÉ

Äga, förvalta & utveckla fastigheter

Samhällsfastigheter

Dagligvaruankrad handel



VD-ORD

Det gångna året har varit händelserikt på många olika sätt. Vi börjar nu kunna se visst ljus i tunneln efter att vaccinationen har tagit fart. Förhoppningsvis kommer detta reducera effekterna av Coronapandemin och göra att vi får ett normalare samhälle. Även om Arwidsro har varit förskonat såväl gällande våra medarbetare, projekt och personal så har samhället och många enskilda personer påverkats kraftigt. Staten har dämpat vissa direkta ekonomiska effekter genom stödinsatser men många människor har kommit än längre från arbetsmarknaden och detta, tillsammans med den ökande statsskuldssättningen, kommer få negativa effekter för både många enskilda och samhället i stort.

STARK STRATEGI MED LITEN PÅVERKAN

Lyckligtvis torde inte våra hyresgäster påverkas negativt av en vikande konjunktur. Varken konjunktursvängningar eller det digitala arbetssättet många har börjat vänja sig vid påverkar våra hyresgäster i någon nämnvärd grad. Våra dagligvaruankrade handelsplatser fortsätter att utvecklas väl och vi noterar en fortsatt bra uthyrning både vad det

gäller förlängning av befintliga avtal och nyuthyrning. Detta har lett till att vi i princip inte har någon vakans i fastighetsbeståndet.

Under överskådlig framtid torde de flesta av oss fortsätta att nyttja våra handelsplatser, oavsett om det gäller handla mat, vaccinera sig, träna eller ta något snabbt att äta.

Vi ser även att vår fokuserade satsning på samhällsfastigheter och hyresbostäder börja bära frukt. Vi har under året lagt grunden för ett flertal mycket lovande projekt vilket gör att vi bör på sikt kunna ha en jämn diversifiering i beståndet avseende dagligvaruhandel, hyresbostäder och samhällsfastigheter. Inom vår nyproduktion kan vi dra stor nytta av den forskning som sponsras av och bedrivs inom Arwidssonstiftelsen. Detta gör att vi verkligen kan satsa på både miljömässig och social hållbarhet på riktigt.

FINANSIERING OCH FORTSATT EXPANSION

Under året har vi genomfört ett flertal större omfinansieringar och givit ut vår första gröna obligation. Om- och nyfinansieringarna har visat på god tillgång till kapital med bra villkor.

Utöver insatserna inom miljöcertifiering har vi ökat vårt fokus på social hållbarhet – i synnerhet i de bostadsfastigheter och samhällsfastigheter vi planerar uppföra.



Tack vare den ökade likviditeten kunde vi öka vår expansionstakt där årets sista kvartal blev väldigt transaktionsintensivt. Vi slöt avtal om förvärv av 11 fastigheter i fem olika transaktioner med en volym om närmare 800 Mkr. Av dessa tillträdde vi cirka 460 Mkr under det fjärde kvartalet och ytterligare dryga 200 Mkr under det första kvartalet 2021. Vi kommer tillträda ytterligare en fastighet när den blir färdigställd vilket förväntas ske under hösten 2021.

MILJÖCERTIFIERING OCH SOCIAL HÅLLBARHET

I samband med förvärv genomför vi en förstudie för miljöcertifiering av våra fastigheter. Vi har funnit att det är ett mycket bra sätt att lära känna fastigheten och snabbt kunna ställa om dem till en grön fastighet.

Vi räknar med att kunna ställa om över 1 Mdkr i fastighetsvärde av befintligt bestånd under de närmaste 12 månaderna samtidigt som all nybyggnation också miljöcertifieras. Även om det är mycket viktigt att all nyproduktion miljöcertifieras kommer inte detta räcka. Vi behöver ta tag i de befintliga byggnaderna och det är även här vi ser de största vinsterna – både för miljön och ekonomin. Vi ser även stora möjligheter

att kunna saminvestera med våra hyresgäster i takt med att dessa intresserar sig för hållbarhetsinvesteringar. Utöver insatserna inom miljöcertifiering har vi ökat vårt fokus på social hållbarhet – i synnerhet i de bostadsfastigheter och samhällsfastigheter vi planerar uppföra. Vi ser här att vi kan vara en god partner till kommuner för att driva utvecklingen inom bland annat aktivare skolgårdar för barn och ungdomar. De sociala insatserna rymmer inom vårt arbete inom Global Compact men vi hoppas att vi kan fortsätta göra än mer i form av konkreta insatser för en bättre livsmiljö.

FORTSATT EXPANSION I LINJE MED VÅRA VÄRDERINGAR

Vi räknar med att fortsättningsvis kunna hålla en hög expansionstakt, även om detta aldrig får ske i strid med våra kriterier för vare sig nyförvärv eller utveckling. Vi tror att så länge vi håller oss till den metodik och kultur som har utarbetats i över 40 år bör vi kunna utveckla företaget i en god anda.

Sammantaget ser vi med tillförsikt an mot 2021.

Peter Zonabend, VD

Vi räknar med att fortsättningsvis kunna hålla en hög expansionstakt, även om detta aldrig får ske i strid med våra kriterier för vare sig nyförvärv eller utveckling.

Även om det är mycket viktigt att all nyproduktion miljöcertifieras kommer inte detta räcka. Vi behöver ta tag i de befintliga byggnaderna och det är även här vi ser de största vinsterna – både för miljön och ekonomin.



BERÄTTELSEN OM ARWIDSRÖ

Arwidros affärsidé är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter inom segmenten defensiv dagligvaruhandel, samhällsfastigheter och bostäder. Vår målsättning är att skapa ett diversifierat fastighetsbestånd inom handel och närliggande service samt samhällsfastigheter.

Vi arbetar med kvalitativa och kvantitativa dataanalyser för att förstå läget och hyresgästerna, dess behov och förmåga på lång sikt. Våra hyresgäster finns primärt inom livsmedelshandel och samhällsservice. Vi förbättrar befintliga och nyförvärvade fastigheter genom aktiv förvaltning. Aktiv förvaltning handlar för oss om att förstå vår kund – våra hyresgästers verksamhet.

VÅR HISTORIA

Vår historia går långt tillbaka. Företaget grundades 1979 av lanthandlarsonen Per Arwidsson, som redan då var en nyfiken och skarp entreprenör med känsla för såväl affärer som långsiktig utveckling. Sedan starten har vi arbetat med fastighetsutveckling och förvaltning, i olika sammanhang och på olika delmarknader. Med starka värderingar i grunden, inte minst vår grundares övertygelse att forma miljöer för ökad livskvalitet, genomgick företaget under 2017 stora

förändringar i såväl fastighetsbeståndet som strategiskt och organisatoriskt. Vi såg stora fördelar i att rusta oss med tydlighet och långsiktighet och på så vis, få möjlighet att konsolidera oss som företag, bygga nära relationer och skapa grunden inför en framtida expansion. Den omfattande förändringen innehöll en omvandling där 70 procent av portföljen av mindre handelsenheter avyttrades för att renodla strategin och kunna vara opportuna i sämre tider. I samband med den större avyttringen sades externa förvaltningsavtal upp och vi investerade i att digitalisera vår verksamhet för att på så vis, genom aktiv förvaltning, komma närmare kund och ta hem stora delar av de resurser som tidigare låg outsourcat. För att förstärka och tydliggöra vår förändring, bytte vi samtidigt namn från Granen till Arwidro.

Namnet Arwidro symboliserar vår värdegrund, men ger också ett perspektiv från historien och in i framtiden.

ENKELHET, TYDLIGHET OCH ANSVAR
Arwidro var en del av den bohuslänska släktgården där värden som enkelhet, tydlighet och ansvar var grundregler. Den bohuslänska familjetraditionens värden vill vi gärna ska känneteckna vårt företag. Det är att leva som vi lär, från då till nu och in i den framtid som vi värnar om.

Trots stora förändringar kände vi oss mer än trygga då det innebar att vi gick tillbaka till våra ursprungliga värden. Vår värdegrund och ursprungliga strategi kvarstår – att utveckla bestående livsmiljöer. Detta, tillsammans med vårt över tid uppbyggda kontaktnät gav oss möjligheten att kapitalisera på de goda relationer vi byggt upp. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för just detta: Ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.



”Den bohuslänska familjetraditionens värden vill vi gärna ska känneteckna vårt företag. Det är att leva som vi lär, från då till nu och in i den framtid som vi värnar om.”

– säger Per Arwidsson, grundare och ordförande.



BESTÅENDE LIVSMILJÖER

Vi ska arbeta för att utveckla bestående livsmiljöer där vi ser handelsplatser som en del av livsmiljön. Handelsplatser vi vill verka för att hålla levande. Det långsiktiga målet är att skapa en långsiktig lönsam affärsmodell samtidigt som man minskar den miljömässiga inverkan.

Nu står vi starka med en renodlad portfölj, vi har investerat i interna system och byggt en organisation utöver det vanliga. Med gedigen erfarenhet, kompetenta medarbetare, tillsammans med genomarbetad kvalitativ och kvantitativ analys av samtliga förvärv kommer vi inom respektive affärsområde bygga högkvalitativa portföljer för egen förvaltning. Med evig tid som investeringshorisont tar vi nu nästa steg för fortsatt utveckling. Målinriktat och fokuserat

arbetar vi för att integrera hållbarhet i vår verksamhet. Samtidigt fortsätter vi att växa, planerar för framtida expansion och är övertygade om att vi med våra interna system, goda relationer, engagerade medarbetare och samverkansparter, kan fortsätta bygga det företag vår grundare startat. Vi står inför samhällsutmaningar och samtidigt ser vi stor affärsmissig och samhällsnyttig vinst i att investera i samhällsfastigheter och handelsplatser – med det följer ett stort ansvar.

VI VÅGAR UTMANA

Vi vågar utmana konsensus, se helheten och drivs av att ta fastighetsutveckling till nästa steg. Vårt långsiktiga bidrag till samhällsnyttan är högkvalitativa livsmiljöer.

Vi faller inte för tidens nycker.

Vår arkitektur ska varaktigt tåla tidernas granskande öga. Byggnaderna ska kännetecknas av kvalitet i material och byggteknik. Vi väver samman funktionella och estetiska värden för att skapa inspirerande omgivningar.

Platser där människor trivs och tar ansvar.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

STRATEGI

Arwidsros verksamhet omfattar mer än separata delar i samhället – vi bygger bestående livsmiljöer. Vi är övertygande om och deltar i omställningen till en hållbar värld genom att skapa förutsättningar för ändrade beteenden. Vårt hållbarhetsarbete ska genomsyra hela vår organisation, vårt arbetssätt och våra dagliga beslut. Vi kvalitetssäkrar genom att certifiera, använda system, metoder och verktyg. Vårt hållbarhetsarbete ska alltid leda till konkreta handlingar.

Vi arbetar ytterst för att Agenda 2030:s mål och delmål ska genomsyra vårt arbete vid planering, styrning och beslutsfattande. Vi har identifierat vilka av de 17 globala målen som är mest relevanta för hela vår verksamhet – där vi kan göra störst nytta – och kommit fram till att det är: Mål 11 Hållbara städer, Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion samt Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald.

HÅLLBARHETSVISION

Vi ska inte ha något hållbarhetsarbete. Det ska vara helt integrerat i allt vi gör. Vi gör affärer, utvecklar, förvaltar, förvärvar, analyserar. Alltid på hållbart vis. Vår hållbarhetsvision kan uppfattas som enkel. Vår målbild är att den på lång sikt ska vara just enkel, en naturlig del av vår vardag. För att nå dit krävs hårt arbete, nyfikenhet, engagemang och mod. Att utmana konsensus och ifrågasätta gamla sanningar. Under 2020 accelererade vårt hållbarhetsarbete genom en rad aktiva, strategiska beslut. Vi använde den stillastående tiden under pandemin för att ställa om interna processer och arbeta fram vårt gröna ramverk. Vårt gröna ramverk gav oss riktlinjer för viktiga delar i vårt hållbarhetsarbete. Riktlinjer vi efter emitterad obligation arbetat mycket aktivt för att konkretisera och bryta ner till aktiva handlingar.

KLIMATPÅVERKAN

Bygg- och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar ur ett hållbarhetsperspektiv. Under 2020 stod branschen för över 20% av Sveriges utsläpp. Energi, material, transporter och avfall är några områden där varje bolag i branschen behöver se över sina möjligheter att

hitta mer hållbara lösningar. Vi arbetar dagligen med att inom detta hitta vår långsiktiga väg framåt. Att förstå klimatrisker, utsläppsfaktorer och koppla det till vår verksamhet och organisation är avgörande för att lyckas. Det kräver god kännedom om våra fastigheter och genomarbetade processer för såväl nyproduktion som befintliga fastigheter.

KOMPLEXA FRÅGOR MED HELHETSPERSPEKTIV

Det är en fantastisk möjlighet att delta och bidra i omställningen till hållbar samhällsutveckling, och att samtidigt involvera arkitekter, konstruktörer, energispecialister, leverantörer med flera för att skapa en trygg och stimulerande värld full av möjligheter. Med god samverkan, genom utvalda partnerskap, har vi förutsättningar att skapa fastigheter med ett hållbarhetstänk utöver det vanliga. Vi har strategiskt beslutat att miljöcertifiera våra fastigheter och inlett detta intensiva arbete. Det är ett viktigt arbete men omfattar inte hela spektret av hållbarhet. Vi behöver helhetsperspektivet för att kunna skapa bestående livsmiljöer som tar hänsyn till ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

Då vi samverkar med såväl hyresgäster som handelsplatsers besökare, kommuner, brukare och anställda har vi en unik möjlighet att skapa förändring långt utanför våra byggnaders väggar, vilket illustreras på nästa sida. Att skapa förändring genom samverkan och att gå från ord till handling är komplexa frågor som kräver målmedvetenhet och god planering. Med entusiasm och engagemang tar vi oss successivt an detta och ser fram emot många givande dialoger och konkreta åtgärder framöver.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HÅLLBAR LIVSSTIL

Högaktuella frågor inom återbruk och cirkularitet börjar för oss ta fart på allvar genom att utvärderas med hänsyn till hela processen. Social hållbarhet är ett prioriterat område för oss, inte minst inom affärsområdet Samhällsfastigheter. Hur vi som fastighetsägare kan ta större socialt ansvar och i samverkan skapa ett sammanhang som inkluderar, är komplexa men viktiga frågor vi arbetar mycket

intensivt med. Även beteendefrågor med fokus på hållbar livsstil, upptar mycket av vår tid. Vi utgår från frågeställningen – hur lever man hållbart här? – oavsett om vi skapar hyresrätter, äldreboende eller en förskola. I vårt andra affärsområde, handelsfastigheter, arbetar vi mycket med beteende- och upplevelsefrågor. Vi förbereder för omställning i hela vårt bestånd där vi successivt kommer att rulla ut koncept som utöver certifiering fokuserar på grönytor, transporter och avfall. Vår målbild är att överraska med en upplevelse för besökaren – som utöver att utföra vardagliga sysslor få möjlighet att göra det på hållbart vis. En avgörande parameter i detta är dialoger med våra hyresgäster. Tillsammans kan vi göra stor skillnad.

Läs gärna mer om vårt hållbarhetsarbete i vår investerarrapport på sidorna 26-31.

GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER

1. Lönsamt (över tid)
2. Cirkulärt resursutnyttjande – livscykelanalys
3. Prioriterat, fokuserat på det som gör störst skillnad (väsentlighet)
4. Integrerat – inte isolerat
5. I samverkan – dialog
6. Från lokalt till globalt
7. Kommunikativt – delandekultur
8. Mätbart

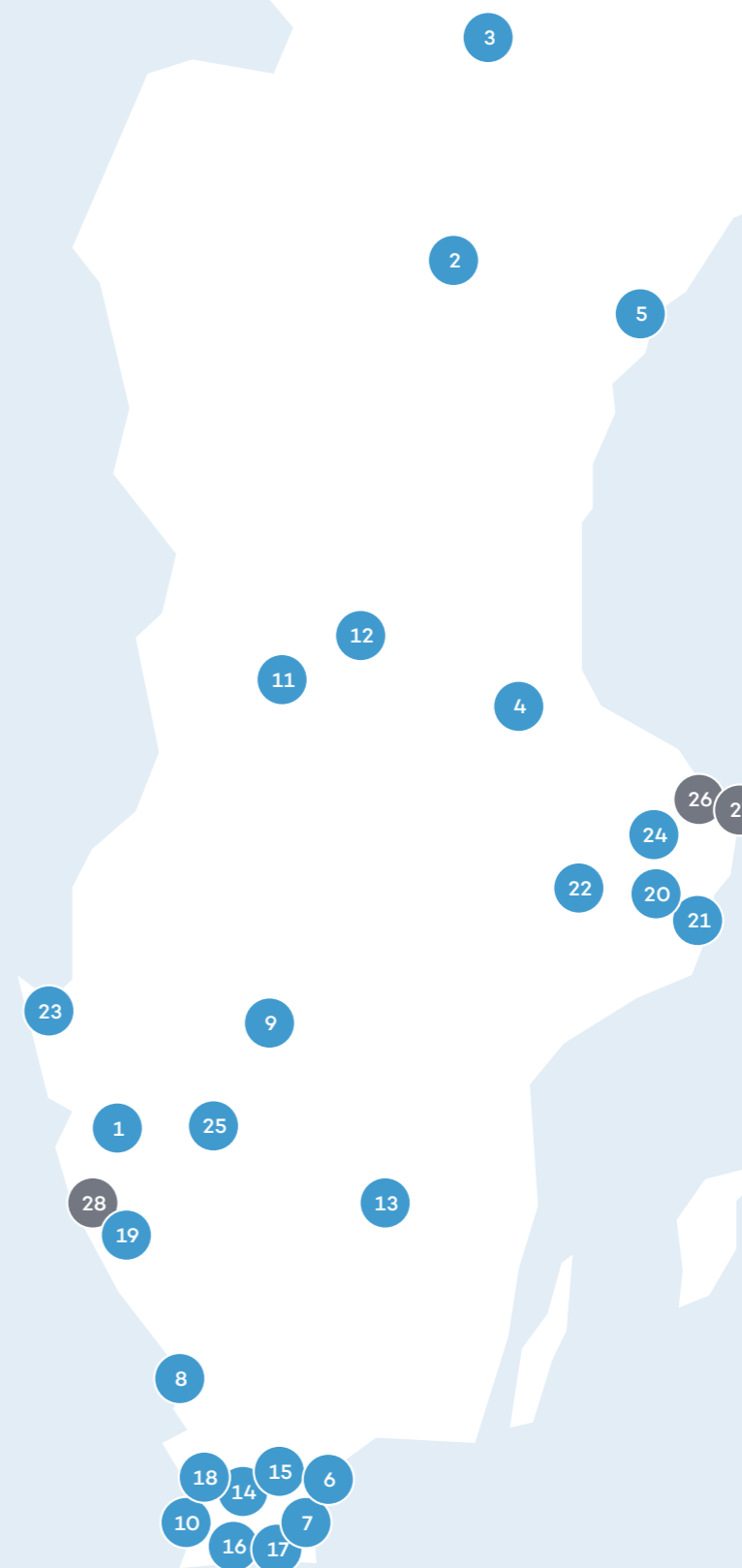


VÅRA FASTIGHETER



Våra fastigheter är geografiskt spridda men strategiskt samlade. Vi är representerade i 22 kommuner i framförallt mellersta och södra Sverige. Portföljen är ankrad av rikstäckande och ledande aktörer inom vård-, dagligvaruhandel och samhällsservice. Med lång genomsnittlig avtalslängd, aktiv förvaltning och evig investeringshorisont skapar vi goda och långsiktiga relationer. Under 2020 förvärvade vi 9 fastigheter samt ingick förvärvsavtal om ytterligare 3 fastigheter som tillträds under 2021. Vi fortsätter att växa genom såväl förvärv som fastighetsutveckling och nyproduktion.

#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning
Dagligvaruhandel			
1	Ale	7 992	Starrkärr 1:42
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24
3	Dorotea	585	Vargen 3
4	Hofors	1 087	Hofors 6:87
5	Härnösand	2 729	Köpmannen 10
6	Kristianstad	10 627	Fjälkinge 142:2 mfl
7	Kristianstad	8 368	Flaket 10
8	Laholm	11 620	Mellby 2:129 mfl
9	Lidköping	11 286	Fjällskivlingen 4
10	Lund	1 139	Döbeln 7
11	Malung	920	Växlaren 4
12	Mora	6 780	Noret 88:51 mfl
13	Nässjö	Mark	Lagret 3
14	Sjöbo	3 000	Blejen 1
15	Sjöbo	3 330	Yxan 1
16	Skurup	3 000	Tummetott 1
17	Skurup (Tillträds 2021)	3 639	Akka 4
18	Staffanstorps	29 064	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarps 6:870
19	Stenungsund	8 486	Stenung 1:108 mfl
20	Stockholm	341	Handelsboden 24
21	Stockholm	406	Erasmus 17
22	Strängnäs	4 130	Bonden 11
23	Uddevalla	500	Banken 2
24	Uppsala (Tillträds 2021)	11 937	Berthåga 11:36 mfl
25	Vara	4 288	Motorn 8
Samhällsfastigheter			
26	Norrtälje	6 010	Brädgården 1
27	Norrtälje	Mark	Förrådet 2
28	Stenungsund	563	Näs 1:299





SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Arwidsro Samhällsfastigheters ambition är att utveckla förskolor, skolor, äldreboenden, särskilt boende och hyresbostäder. Vi vill bokstavligen bidra till samhällsbygget med arkitektur av god kvalitet för de som behöver det mest – våra barn, unga, gamla och funktionsnedsatta. Ett segment med ett skriande behov, både på kort och på längre sikt. Vi vill vara med och bygga ett samhälle där alla oavsett ålder och förutsättningar får möjlighet att utvecklas och växa till sin fulla potential.

SAMHÄLLETS VIKTIGASTE BYGGNADER
Affärsområdet Samhällsfastigheter utvecklar och förvaltar vad vi anser vara samhällets viktigaste byggnader; förskolorna där de minsta formar sina första minnen utanför hemmet, skolorna där elever och lärare ska ha de bästa förutsättningarna för lärande, LSS-boende där de som behöver stöd och hjälp i sin vardag samtidigt som deras privatliv respekteras och äldreboenden värdiga deliv som levs där.

BYGGER FÖR EGEN FÖRVALTNING
2020 var Arwidsro Samhällsfastigheters andra aktiva verksamhetsår, inom vilket vi primärt bygger för egen förvaltning. Målsättningen är att alla, stora som små, ung som gammal, boende, personal och anhöriga ska må bra och trivas i bolagets fastigheter. I utveckling och förvaltning arbetar vi därför nära verksamheterna som ska bedrivas. Kunniga och erfarna samarbetsparter utses med omsorg i alla produktionsled. Verksamheten präglas av nyfikenhet och man arbetar gärna med nyskapande och innovativa projekt med starka samhällsaktörer och människor som delar vår ambition att vara goda samhällsbyggare. Samhällsfastigheter investerar i växande städer med Mälardalsregionen som geografisk preferens och arbetar med kommunala eller statliga hyresgäster direkt eller indirekt. Under 2020 har vi bland annat fortsatt byggandet av äldreboende i Norrtälje Hamn, förvärvat mark för byggande av hyresrätter i Norrtälje, igångsatt bygg-

”Affärsområdet Samhällsfastigheter utvecklar och förvaltar vad vi anser vara samhällets viktigaste byggnader”

gandet av LSS-boende i Stenungssund samt tecknat planavtal med Östersunds kommun om att utveckla bostäder och särskilt boende för äldre (SÄBO). Vi fortsätter att aktivt leta möjligheter i syfte att utveckla och förvalta fastigheter med ambitionen att skapa i alla avseenden hållbara, trivsamma livsmiljöer.

DAGLIGVARUANKRAD HANDEL

Dagligvaruankrad handel har under lång tid varit en naturlig del av vår fastighetsportfölj. Den är vår grund att stå på och är högst relevant när vi skapar miljöer med långsiktig kvalitet. För oss innebär dagligvaruankrad handel att bidra till en väl fungerande vardag för många människor. Att skapa en plats där människor kan göra sina dagliga inköp. Vår ambition är inte att skapa utrymme för trendsättare, utan nästan

tvärtom, utrymme för trygg, stabil och hållbar handel. Vi ankrar våra handelsplatser med en större dagligvarubutik, helst tillsammans med skattefinansierad verksamhet. Därtill adderar vi samhällsservice i form av apotek, postombud, mindre vårdinrättningar, kanske ett gym, en restaurang och/eller café och en blomsterbutik. Det ska vara en trivsam miljö där man enkelt kan utföra sina vardagsärenden. Det är verksamheter vi tror är viktiga för människans välmående, och som står sig över tid.

sar låg känslighet gentemot ekonomiska cykler, vilket skapar förutsägbarhet. Dagligvaruportföljen är ankrad av rikstäckande och ledande aktörer inom vård-, dagligvaru- och samhällsservice. De största hyresgästerna i beståndet är idag ICA, Axfood, Bergendahls-gruppen samt Systembolaget.

FRAMTIDENS HANDELSPLATS

Vår ambition är att skapa framtidens handelsplats, oavsett om den geografiska placeringen är i stadskärna eller utanför. Vi följer noga utvecklingen i samhället, men framförallt utvecklingen hos våra hyresgäster för att kunna följa med i deras utveckling. Kombinationen av mat, dryck och samhällsnära service är något vi tror kommer leva över tid, oberoende av konjunkturcykel och omställning av samhället. Vi välkomnar alla typer av långsiktiga, lokala initiativ och i samverkan med lokala parter hoppas vi kunna fortsätta bygga handelsplatser där människor trivs och tar ansvar. Under 2020 utökade vi affärsområdet med 4 handelsplatser. Vi kommer även framöver fortsätta vara aktiva på köpsidan.

5,3

WAULT
(ANDEL DAGLIGVARUHANDEL)

STRATEGI STARK ÖVER TID

Affärsområdet dagligvaruankrad handel är ett stabilt ben i vår verksamhet. Med sin tydliga strategi har affärsområdet stått starkt över tid, vilket inte minst prövats i utmaningar som e-handels konkurrens liksom i den oroliga tid 2020 fört med sig i coronapandemins spår. Arwidsros dagligvaruportfölj består av ett fokuserat bestånd inom segmentet ”defensiv handel”. Portföljen betraktas som defensiv till följd av hyresgästernas underliggande egenskaper. Efterfrågan på mat, dryck och samhällsservice uppvi-



FÖRVALTNING

Vi bedriver idag vad vi kallar för aktiv, värdeskapande förvaltning. För att lyckas med detta har vi under de senaste åren arbetat intensivt med att bygga upp såväl organisation som system och samarbetspartners inom förvaltningen. Arbetet har utgått från vår övergripande strategi med ambitionen att vi med ett mindre bestånd, mer tid för eftertanke och långsiktiga strategier ska arbeta nära och med våra hyresgäster för att utvecklas tillsammans med deras verksamhet. När vi under 2020 utökade vår portfölj med flera fastigheter, kan vi konstatera att vår strategi lyckats – vi har kommit närmre våra hyresgäster och fortsätter att arbeta för att leverera värde till våra hyresgäster.

En utmaning är våra fastigheters geografiska spridning. Med ambitiösa och tydliga upphandlingar av driftsoperatörer har vi nu väl fungerande lösningar på plats. Dagens teknik, där vi digitaliserar stora delar av vår verksamhet, ger oss verktyg för effektiv styrning och uppföljning. Vi strävar efter kontinuerlig förbättring och arbetar aktivt för att bli ännu bättre. Vår tydliga interna struktur och höga ambition att skapa bestående livsmiljöer driver oss att i dialog med

hyresgäster, fortsätta utveckla våra handelsplatser. Under 2020 har vi förstärkt vår förvaltningsorganisation med fler medarbetare – i syfte att samtidigt som vi växer, hålla hög kvalitet i våra tjänster. Vår förvaltning tar alltid sikte på hållbar drift och bestående livscykel. Under 2020 har vi tagit viktiga kliv för att integrera hållbarhet i vår förvaltning. Vi har bland annat inlett miljöcertifiering av flera fastigheter och utsläppsberäknat en fastighet, som ska utgöra modell för hela beståndet. Arbetet har i högsta grad involverat förvaltningen, vilket medför att hållbarhetsperspektivet integreras i verksamheten, samtidigt som vi lär känna våra fastigheter ännu bättre.

DIALOG OCH ENGAGEMANG

Dialog och engagemang är nyckelord i vår förvaltning. Att våra medarbetare känner engagemang och intresse för varje hyresgäst, dess verksamhet och utveckling är avgörande för hur vi lyckas i vårt samarbete. Vi vill proaktivt förstå våra hyresgästers behov på kort och lång sikt för att kunna tillgodose dem. Med god planering och uppföljning, moderna och skräddarsydda administrativa system, har vi de förutsättningar som krävs för

att bedriva god förvaltning. Vår förvaltarorganisation är 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.

AGIL ORGANISATION

Vi är en agil organisation med mycket kompetens inom olika områden. Vår förvaltningsorganisation är integrerad med vår organisation för fastighetsutveckling, varför utvecklingsprojekt i befintliga fastigheter alltid kan utgå från hyresgästers behov. I nära dialog med våra hyresgäster och övriga samverkanspartner bedriver vi förvaltning hand i hand med fastighetsutveckling. Det är ett beprövat, vinnande koncept vi som mindre organisation kan erbjuda. Det är uppskattat av såväl hyresgäster som medarbetare och övriga projektdeltagare. Med personlig närhet och närvaro skapar vi varaktiga relationer. Genom långa perspektiv på vårt ägande kan vi tillsammans med våra hyresgäster arbeta långsiktigt och utveckla attraktiva livsmiljöer.

ALLTID I SAMVERKAN MED SAMHÄLLET

Vår fastighetsportfölj förändras över tid och vi följer och analyserar kontinuerligt de marknader där vi verkar för att ta vara på möjligheterna att optimera portföljen. Utvecklingen avser inte bara enstaka fastigheter utan vi tar helst ett helhetsgrepp i linje med områdets stadsmiljö för att bygga goda livsmiljöer. Vår förädling syftar till att förbättra en bestående livscykel för fastigheterna. Det innefattar god arkitektur och hög kvalitet, alltid i samverkan med samhället.

EVIG HORISONT

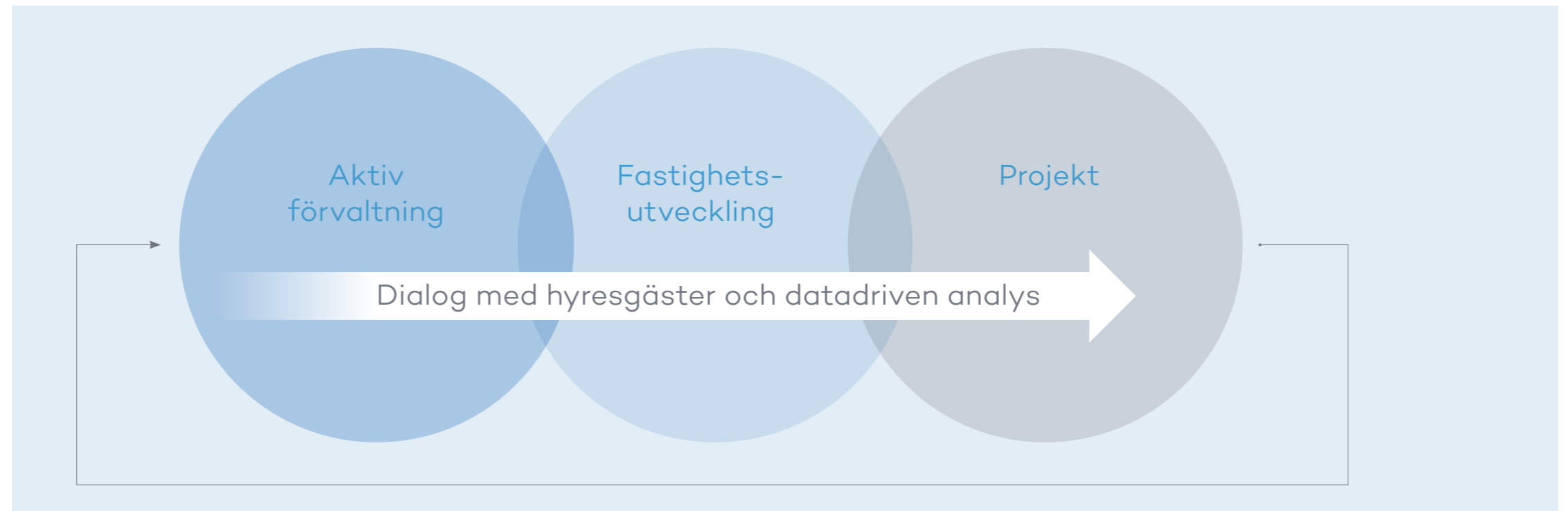
Långsiktiga hyresgäster och starka partnerskap gör att Arwidsro kan etablera värdeskapande aktiviteter och starka relationer. I befintliga fastigheter utgår vi från våra hyresgästers behov och utvecklar fastigheterna i dialog med hyresgäster. Vi betonar gärna vår eviga investeringshorisont när vi arbetar med fastighetsutveckling. Det är ett perspektiv som ger oss frihet att tänka

längre och mer hållbart. Vi kan därmed utveckla våra fastigheter i samklang med omgivningen. Vi tar aktiv del av utvecklingen av nya samhällsmiljöer för bättre livskvalitet, där värdet har fler dimensioner och en annan långsiktighet. För oss är en avgörande faktor att samla olika kompetenser – såsom samhällsplanerare, arkitekter, tekniska experter, konstnärer – och få dessa att samverka med ett gemensamt kvalitetsfokus i alla dimensioner. Vi utvecklar fastigheter som skapar en helhet, en total upplevelse som är större än de enskilda delarna.

Att vi bygger för egen förvaltning ger oss ytterligare incitament att ta långsiktigt ansvar. Vår ambition är att vara ett ansvarstagande, personligt och överraskande fastighetsföretag med innovativa lösningar. Bara med hög kvalitet kan vi bygga förtroendefulla relationer och nå våra hållbara och långsiktiga mål. Vi prioriterar alltid långsiktig kvalitet även om det på kort sikt kostar mer.

ANSVAR OCH SUNT FÖRNUFT

Egentligen är det enkelt. Det utgår från ansvar och sunt förnuft. Vi ska göra affärer som håller i längden. Ekonomiskt. Miljömässigt. Socialt. Vi ska vara ett lönsamt företag som tar ansvar för de avtryck vi lämnar efter vår verksamhet. För att det ska vara enkelt krävs kompetens, genuint engagemang och sunt förnuft. Det är grundläggande när vi fortsätter att utveckla våra fastigheter.



SÖDERHAMNSPORTEN

Vid kusten mot Bottenhavet, i Gävleborgs län, ligger Söderhamn – platsen där Hälsingland möter havet, med närhet till staden, skärgården och landsbygden. Söderhamns kommun hade vid utgången av 2017 cirka 25 800 invånare, varav omkring hälften av befolkningen i centralorten Söderhamn. Söderhamn står inför en spännande framtid. Planprogrammet för Söderhamnsporten antogs i oktober 2017. Stationsområdet och Söderhamnsporten har här ett strategiskt läge med hög regional tillgänglighet och samtidigt gångavstånd till stadskärnan. Planprogrammet för området utreder förutsättningarna att omvandla området till en hållbar och levande stadsdel där sambandet mellan resecentrum och stadskärnan ska beaktas och stärkas.

Utvecklingen av Söderhamnsporten är en förändring som kommer ske etappvis över lång tid och som kommer att kräva omfattande offentliga investeringar. Programmet är ett resultat av en bred dialog med politiker, kommunledning, lokalt näringsliv och regionala aktörer. Förslaget är ett strategiskt steg i att skapa ett hållbart Söderhamn och en region där det är lätt att resa miljövänligt. Bärande tankar i programmet är att utveckla resecentrum som mötesplats, stärka kopplingen till stadskärnan, peka ut platser för stationsnära boenden och inte minst skapa parker och stråk med vattenkontakt.

INTENTIONSAVTAL

I slutet av 2019 slöt Arwidsro och Söderhamns kommun ett intentionsavtal för att gemensamt verka för att ta fram en utvecklingsplan för planområdet Söderhamnsporten. Syftet med intentionsavtalet är att vi skall kunna verka tillsammans med kommunen för att attrahera och etablera olika typer av verksamheter till Söderhamn och Söderhamnsporten. Ett första steg i utvecklingen är etableringen av en Willys-butik som väntas kunna vara färdigställd under 2022.

John-Erik Jansson, Kommunstyrelsens ordförande Söderhamn berättar: "Söderhamnsporten tillsammans med övrig pågående långsiktig utveckling av kommunen och regionen skapar en grund för att kommunen fortsatt ska

vara en tillgänglig och naturlig plats för affärer, handel och möten.

Söderhamnsporten är betydelsefull för Söderhamn och söderhamnsborna när det gäller resandet och i synnerhet det dagliga resandet där tillgången till arbete och studier är viktig för vårt samhälle. För näringslivet betyder en fullt utvecklad och fungerande kommunikationspunkt också bättre möjlighet till kompetensförsörjning.

För oss inom kommunen har samarbetet med Arwidsro inneburit att vi vågat ta ut steget lite större när det gäller satsningarna i området och vi ser det som särskilt givande att Arwidsro kan bidra med erfarenheter och kontakter för fortsatt utveckling."

Inom ramen för intentionsavtalet undersöks olika möjliga etableringar och lokaliseringar inom hela planprogrammet med målsättningen att skapa hållbara lösningar.

"För oss på Arwidsro är det mycket tillfredställande att få vara med och bidra med våra erfarenheter och långsiktiga förmåga. Vi tar oss an uppgiften med stor respekt för allvaret i att ta fram en utvecklingsplan för en stadsdel som skall vara funktionell för region- och kommuninvånarna över mycket lång tid.

Att vara med i ett skede då kartan mellan norr och söder ritas om och hitta de över tid mest gynnsamma kopplingarna mellan de olika infrastruktur-satsningarna inom järnvägs-, väg- och vattentrafik är en ytterst stimulerande utmaning.

Samarbetet med kommunen är genomgående lösningsorienterat och framåtsträvande. Att kunna verka tillsammans i ett sådant tidigt skede i en utvecklingsprocess samtidigt som vi realiserar en etablering av Willys-butik på platsen gör att båda parter agerar för långsiktigt hållbara lösningar." – Tobias Kjellin Affärsområdesansvarig för Samhällsfastigheter, Arwidsro.



Söderhamns
kommun



HANÖHALLEN, ÅHUS

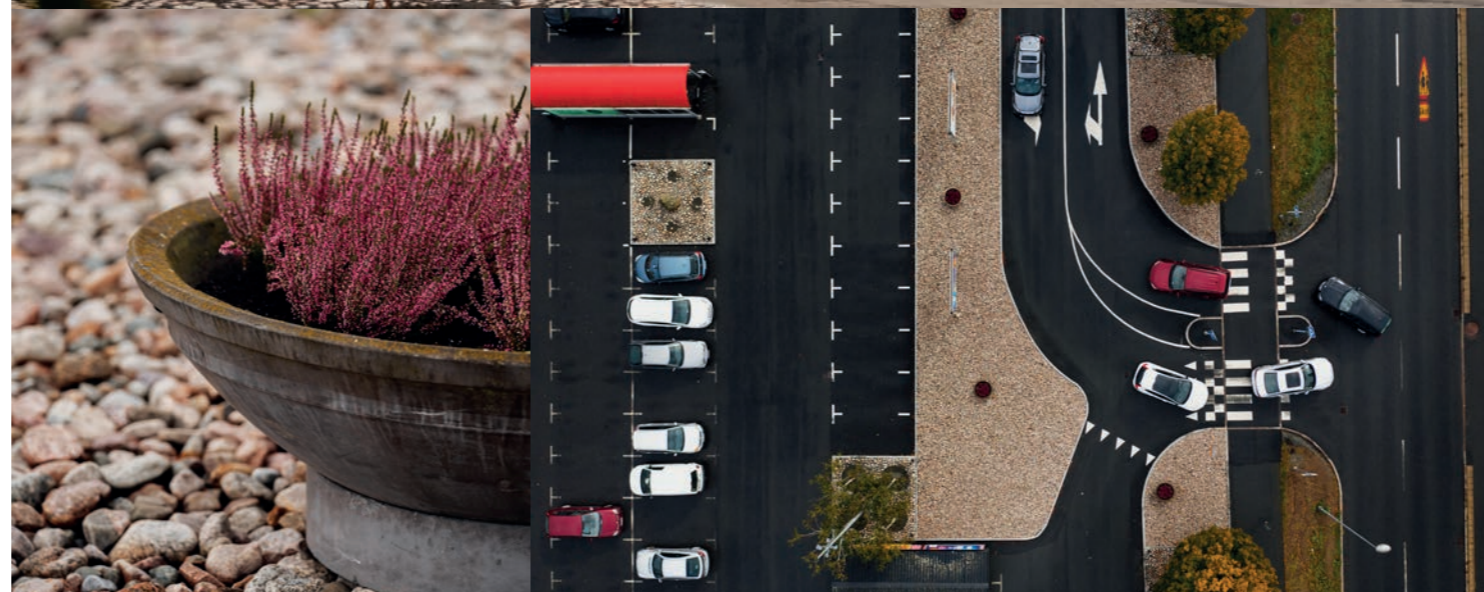
Handelsplatsen Hanöhallen är ett praktexempel på fastighetsutveckling inom Arwidsro, där vi säkrar hyresgästernas långsiktighet genom aktiv dialog och skräddarsydda hyresgästanpassningar. Under tredje kvartalet 2020 färdigställde vi utvecklingen av vår fastighet Flaket 10. Tillsammans med väl etablerade hyresgäster samt lokala aktörer skapades signifikant förbättring – en mer attraktiv mötesplats med mat, dryck och utökad service. Fastigheten innehöll sedan tidigare ICA Kvantum som ankarhyresgäst. Direkt efter genomfört förvärv inledde Arwidsro dialog med ICA samt ytterligare marknadsanalys och arbete med hyresgäster. Detta ledde vidare till investeringsmöjligheten som uppvisar vår förmåga att utveckla en initialt bra fastighet.

Fastigheten omfattade innan omvandlingen cirka 5 900 kvadratmeter uthyrbar yta, vilket genom tillbyggnad genererade i ytterligare 2 500 kvadratmeter i modern arkitektur, mer handel, service och restauranger. Nya hyresgäster är bland annat Systembolaget och Nordic Wellness.

– Utvecklingen av Hanöhallen ligger helt i linje med vår strategi att skapa

handelsplatser för vardagen. Hanöhallen är en ny mötesplats med bra utbud samlat på ett ställe. Förankringen med lokala aktörer är viktig för helheten. Trots tuffa utmaningar med kvarvarande drift och tigt tidplan har vi med duktig projektledare och förstående hyresgäster, gått i mål med lyckat resultat. Arwidsro visar med genomförandet att man klarar att driva tuffa projekt med nöjd slutkund. Att hyresgästerna är nöjda under såväl projektgenomförande som efter färdigställande är viktigt för oss. Det är min förhoppning att Åhusborna upplever en positiv förändring som tillför mycket till området, säger Magnus Tamreus, Fastighetschef Arwidsro.

Beläget i Kristianstads kommun är Åhus en attraktiv ort med drygt 10 000 bofasta och minst lika många tillresande turister under sommarhalvåret. Åhus långa sandstränder och en medeltida stadskärna lockar såväl svenska som utländska turister. Staden har också blivit ett centrum för konst och design med ett antal unga och duktiga konstnärer och formgivare. Kommunen har en stor växtkraft och flera större strategiska byggprojekt pågår för fullt.



FAKTA

Utbyggnad av befintlig handelsplats

Omfattning: 2500 kvm utökad yta.

Projekttid: April 2019 - september 2020

Största hyresgäst: ICA

INVESTERARRAPPORT – GRÖN OBLIGATION

I augusti 2020 emitterade Arwidsro 400 mkr i gröna obligationer under bolagets gröna ramverk. Obligationen är noterad vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm. Hela beloppet har allokerats till gröna byggnader.

ARWIDSROS HÅLLBARHETSARBETE

Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. Arwidsros hållbarhetsarbete utgår ytterst från FN:s Globala mål för hållbar utveckling, där Arwidsros ledning analyserat samtliga mål och genom väsentlighetsanalys identifierat de tre mål inom vilka Arwidsro kan åstadkomma störst skillnad: Mål 11 Hållbara städer och samhällen, Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion samt Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald.



KLIMAT- PÅVERKAN

Bygg- och fastighetsbranschen står för omfattande klimatpåverkan. Byggnad och förvaltning av byggnader står för stora utsläpp av växthusgaser från material- och energianvändningen i sektorn. Svenska byggnader står för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning, som går till el och uppvärmning. Svenska byggnader står totalt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv.¹ Utöver branschens givna påverkansområden inom växthusgasutsläpp och energi, finns även utformning, förvaltning, material, transporter och avfall. Arwidsro arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan samt inkludera miljömässig och social hållbarhet i alla projekt, fastigheter och processer.

¹) Naturvårdsverket <http://naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Klimat-och-luft/Klimat/Tre-satt-att-berakna-klimat-paverkande-utslapp/Bygg--och-fastighetssektorns-klimatpaverkan/> 2021-03-18



ARWIDSROS HÅLLBARHETSRESA

Arwidsro befinner sig i början av sin hållbara resa. Under 2020 accelererade Arwidsros hållbarhetsarbete genom bland annat framtagande av grönt ramverk, emittering av grön obligation samt interna nulägesanalyser och satsningar inom hållbarhetsområdet. Den gröna obligationen innebar för Arwidsro att hållbarhet lyftes till den strategiska nivån i bolaget där dessa frågor måste få ta plats. Samtidigt måste strategier gå från ord till handling, vilket för ett entreprenörskivet och snabbfotat bolag som Arwidsro varit utgångspunkten - att integrera hållbarhet i den dagliga affären. Då Arwidsro både bygger nytt och förvaltar med evig investeringshorisont har bolaget ett stort ansvar i omställningen till en hållbar värld. Arwidsro ser hållbarhet ur ett helhetsperspektiv, och bidrar till hållbar stadsutveckling på flera olika plan. Det är en utmaning att förflytta verksamheten till rakt igenom hållbar, men genom att strukturerat utarbeta koncept och riktlinjer, certifiera och mäta har Arwidsro en god grund att stå på. Under 2020 har Arwidsro genomfört en rad förändringar i syfte att allt snabbare ställa om verksamheten. Dessa förändringar omfattar:

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ – FÖRSTUDIER I ALLA VÅRA INVESTERINGAR
Sedan september 2020 utvärderar Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) samtliga potentiella nyförvärv och större projekt utifrån bolagets gröna ramverk. I potentiella förvärv utförs detta genom förstudie av certifieringsnivå enligt Miljöbyggnad i Drift. Det ger, utöver indikation om miljömässig prestanda, god kunskap om vilka åtgärder som bör prioriteras i syfte att höja den miljömässiga prestandan. I Arwidsros nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter, är certifiering ett givet krav i varje projekt. Läs mer om Arwidsros GFC under avsnittet Grönt ramverk i denna rapport.

CERTIFIERING – AV SAMTLIGA FASTIGHETER

Arwidsro har beslutat att certifiera samtliga fastigheter – såväl i nyproduktion som i befintliga fastigheter, minst i nivå med gröna ramverket. Uppsatt tidplan för befintliga fastigheter innebär att Arwidsro under 2021 kommer att certifiera över hälften av fastighetsbeståndet enligt Miljöbyggnad. I nyproduktion certifieras samtliga fastigheter.

UTSLÄPPSBERÄKNING ENLIGT GHG-PROTOKOLLET

Fjärde kvartalet 2020 inledde Arwidsro arbetet att utsläppsberäkna i enlighet med GHG-protokollet. Med hög ambition har en pilotfastighet utgjort underlag för tillskapandet av modellen där gränsdragningar och utsläppsfaktorer noggrant dokumenterats. Utsläppsberäkningen inkluderar scope 1-3. Det är ett omfattande arbete att beräkna samtliga scope, då det innebär inhämtning och kvalitets-säkring av utsläppsdata från externa parter. Så snart detta är fullständigt avseende pilotfastigheten, kommer modellen att rullas ut på Arwidsros samtliga fastigheter. För Arwidsro är det ett strategiskt viktigt beslut att förstå och äga hela processen kring utsläppsberäkning samt att inkludera scope 1-3.

RAPPORTERING ENLIGT TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)

I slutet av 2020 påbörjade Arwidsro förberedelser för kommande rapportering enligt TCFD. Rapporteringen syftar till att vägleda organisationer i arbetet med att identifiera sina klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Inledningsvis har Arwidsro utbildat interna resurser i TCFD samt säkerställt interna resurser för rapporteringen.

HÅLLBARHETSKONCEPT

I syfte att strategiskt lyfta hållbarhetsfrågorna har Arwidsros under 2020 inlett arbetet att fastställa koncept för respektive typ av affärsområde/fastighet. Koncepten ska ta ett helhetsgrepp kring hållbarhetsfrågorna, såväl miljömäs-

sigt som socialt, och innehålla riktlinjer i direkt koppling till delmål i FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Konceptarbetet inleds med en workshop som analyserar delmålen kopplade till Arwidsros tre utvalda mål inom Agenda 2030. Efter analys av, för tyfastigheten, relevanta

delmål identifieras fokusområden och aktiviteter. Arwidsros hållbarhetskoncept för nyproduktion av hyresbostäder analyserade och kom fram till att följande delmål av relevanta för hyresbostäder:

ARWIDSROS RIKTLINJER FÖR NYPRODUKTION AV HYRESBOSTÄDER

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
- 11.2 Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla
- 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
- 11.6 Minska städernas miljöpåverkan
- 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla.

12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



- 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
- 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall
- 12.5 Minska mängden avfall markant
- 12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar

15. EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD



- 15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer
- 15.9 Integrera ekosystem och biologisk mångfald i nationell och lokal förvaltning

Respektive delmål har sedan brutits ned i riktlinjer/fokusområden och exempel på utformning (se exempel delmål 11.6 Minska städernas miljöpåverkan). Hållbarhetskoncepten utgör underlag i upphandling av projektdeltagare och är ett internt krav i samtliga projekt. Konceptet ska fungera övergripande för projektet, följa med genom och utvecklas vidare i takt med projektet framskridande. Att tydligt kommunicera, mäta och följa upp är av stor vikt.

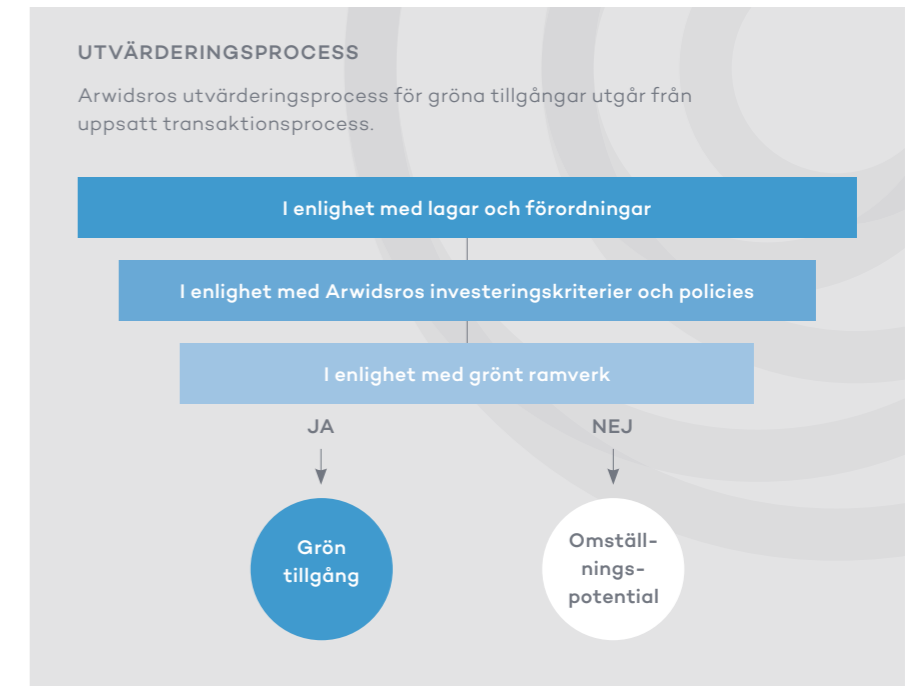
Arwidsros arbetar för att färdigställa hållbarhetskoncept för alla tyfastigheter i beståndet. Det är ett konkret och tydligt verktyg för att säkerställa att samtliga projekt inom Arwidsros bidrar till Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.

Delmål	Riktlinje/fokusområde (förstudie)	Exempel på utformning och genomförande
<p>11.6 Minska städernas miljöpåverkan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Certifiering av byggnaden enligt Miljöbyggnad nivå GULD. • Vi mäter och följer energiförbrukning och tillhörande utsläpp noggrant, för att kontinuerligt kunna genomföra förbättringsåtgärder • Undersöka möjligheten att genomföra tilläggs-certifiering NollCO2, om inte certifiering kan uppnås, ska hänsyn tas till metodiken i certifieringen. • Vi genomför GHG-rapportering i våra projekt 	<ul style="list-style-type: none"> • En ny byggnad som certifieras enligt Miljöbyggnad 3.0 måste uppfylla kraven i 15 indikatorer. • Utredning om placering av Solceller på fastighetens tak eller fasader. • Krav på fossilfri energileverans vid extern försörjning. • Alla lägenheter skall mätas separat för värme, kall- och varmvatten. • Gemensam tvättstuga placeras och utformas med mål om att skapa trygghet

GRÖNT RAMVERK

Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros gröna ramverk, vilket granskades av extern part. Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green, granskade i augusti 2020 ramverket och lämnade en Second Opinion. Ciceros bedömning av ramverket genererade i omdömet Medium Green.

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)
Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, CFO, Hållbarhetsansvarig och Transaktionsansvarig. GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträder löpande efter behov. Sedan hösten 2020 går samtliga investeringar hos Arwidsros genom GFC, vilket innebär att samtliga potentiella förvärv och större projekt, utvärderas i enlighet med Arwidsros gröna ramverk.



ALLOKERING AV MEDEL FRÅN GRÖN OBLIGATION HAR UNDER 2020 GÅTT TILL FASTIGHETER I KATEGORIN GRÖNA BYGGNADER.

Kategori: Gröna byggnader per 2020-12-31

Pågående projekt (nyproduktion)	Upparbetat	Certifiering	Energiprestanda
Brädgården 1, Norrtälje (Nyfinansiering)	215 mkr	Miljöbyggnad SILVER	65,6 kWh/m2/år (beräknad)
Befintliga fastigheter (omfinansiering)	Marknadsvärde	Certifiering (beräknad)	Energiprestanda
Fjällskivlingen 4, Lidköping	201 mkr	Miljöbyggnad iDrift GULD	72,1 kWh/m2/år (faktisk)
Starrkärr 1:42, Ale	221 mkr	Miljöbyggnad iDrift SILVER	-
Yxan 1, Sjöbo	64 mkr	Miljöbyggnad iDrift SILVER	-
Blejen 1, Sjöbo	40 mkr	Miljöbyggnad iDrift SILVER	-
Tummetott 1, Skurup	40 mkr	Miljöbyggnad iDrift SILVER	-

UTSLÄPPSBERÄKNING

Fastigheten Fjällskivlingen 4 utgör pilotfastighet för Arwidsros modell för beräkning av växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet, beskrivet under tidigare avsnitt i denna rapport. Gränsdragningar, modell, utsläppsfaktorer och beräkning av scope 1-2 är färdigställt. I samverkan med hyresgäster och övriga parter i scope 3 pågår avslutande inhämtning och kvalitetssäkring av utsläppsdata. Detta förväntas färdigställas under andra kvartalet 2021. Efter färdigställande kommer Arwidsros omgående arbeta med att reducera och målsätta växthusgasutsläpp, vilket kommer att rapporteras kontinuerligt.

Grön volym per 2020-12-31

Totalt grönt finansieringsutrymme	
Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	220 mkr
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	971 mkr
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-0
Totalt volym gröna tillgångar	
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)	1 191 mkr
Grön obligation	400 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	791 mkr

Ej inkluderade fastigheter som tillträds under 2021 - 355 mkr

ARWIDSROS MÅL FÖR 2021 ÄR ATT:

- Certifiera samtliga projekt i nyproduktion
- Certifiera minst 50% av befintligt fastighetsbestånd
- Utsläppsberäkna befintligt bestånd enligt GHG-protokollet
- Utsläppsberäkna samtliga projekt i nyproduktion
- Färdigställa hållbarhetskoncept för Arwidsros olika typer av fastigheter
- Genomföra energikartläggning i hela fastighetsbeståndet
- Målsätta reduktion av energiförbrukning och växthusgasutsläpp

KVALIFICERADE FASTIGHETER & PROJEKT

BRÄDGÅRDEN 1, NORRTÄLJE

Norrtälje kommun är en snabbt växande kommun där omvandlingen av hamnområdet är Norrtäljes största stadsutvecklingsprojekt hittills – en naturlig förlängning och fördubbling av Norrtäljes stadskärna. I Norrtälje Hamn ligger stort fokus på att det offentliga rummet ska vara attraktivt, socialt och tryggt. Norrtälje Hamn byggs med ett hållbarhetstänk i hela processen, vilket avspeglas i stort och smått, från den övergripande strukturen och

funktionerna till bostadskvarteren och utformningen av det offentliga rummet.

I maj 2019 förvärvade Arwidsro fastigheten Brädgården 1 i Norrtälje Hamn. Projektet innefattar ett äldreboende om 80 lägenheter med Humana som operatör och största hyresgäst och parkeringsgarage samt tre butiks- och servicelokaler i markplan. Fastighetens läge precis vid Norrtälje Hamn kombinerar en

fantastisk utsikt och läge med ett lugn och harmoni. Utformningen av byggnaden har skett tillsammans med omsorgsbolaget och huvudhyresgästen. Byggnaden är miljöcertifierad med beteckningen Miljöbyggnad silver, har solceller och sedumtak samt laddstolpar för elbilar. Projektet påbörjades hösten 2019 och färdigställs våren 2021.



FJÄLLSKIVLINGEN 4, LIDKÖPING

Lidköpings kommun är en växande kommun med cirka 40 000 invånare och ett vackert läge vid Vänerens södra strand. Arwidsro förvärvade här 2019 fastigheten Fjällskivlingen 4, en kilometer sydost om Lidköpings Centrum, en modern handelsfastighet byggd 2012. Fastigheten ligger i Änghagen och huserar bland annat Coop och Dollarstore. Fastigheten är energieffektivt utformad, ursprungligen certifierad enligt Greenbuilding. Arwidsro inledde hösten 2020 arbetet med att certifiera Fjällskivlingen enligt Miljöbyggnad iDrift och uppnår i denna högsta möjliga nivå: GULD.

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV ARWIDSROS INVESTERARRAPPORT

Till Arwidsro Fastighets AB, org. nr 556685-9053

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Arwidsro Fastighets AB ("Arwidsro") att översiktligt granska Arwidsros investerarrapport ("investerrapporten") för år 2020. Investerarrapporten omfattar sidorna 26-30 i Arwidsros årsredovisning 2020.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka utgörs av de delar av Arwidsros ramverk för Grön Finansiering ("Arwidsro Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information

som redovisas för 2020 och omfattar således inte tidigare perioder eller framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av investerarrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsd i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 20 april 2021

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad Revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

RÄKENSKAPER

Förvaltningsberättelse	33
Bolagsstyrningsrapport	37
Resultaträkning koncern	39
Rapport över finansiell ställning koncern	40
Rapport över förändringar i koncernens egna kapital	41
Koncernens kassaflödesanalys	42
Resultaträkning för moderbolaget	43
Balansräkning för moderbolaget	44
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	45
Kassaflödesanalys för moderbolaget	46
Noter till de finansiella rapporterna	47
Årsredovisningens undertecknande	68
Styrelse och ledning	69
Revisionsberättelse	70
Kontaktinformation	74

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Styrelsen och verkställande direktör för Arwidsro Fastighets AB (publ), org.nr 556685-9053, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2020.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Arwidsro Fastighets AB är moderbolag för Arwidros fastighetskoncern. Bolaget investerar och förvaltar främst fastigheter.

Arwidros 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, långgivare, leverantörer och samhället.

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

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

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

Ägarförhållanden

Arwidsro Fastighets AB ägs till 100 procent av Arwidsro Fastigheter AB, org.nr 556559-4073. Yttersta ägare i koncernen är Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080.

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 livskamrat Birthe Hallin-Olsen grundade 2014. Enligt deras vision ska stiftelsen verka för att bidra till ett mer humant och i alla avseenden hållbart samhälle som håller ihop, där människor ges möjlighet att utveckla sin fulla potential. Arwidssonstiftelsen är en fristående organisation som arbetar för att stärka samarbetet mellan stadsbyggnad, arkitektur, landskapsgestaltning, konst och humaniora. Stiftelsen initierar, utvecklar och driver olika former av stadsutvecklingsprojekt med kommuner, näringsliv och civilsamhälle. Stiftelsen är också en arena och kunskapsplattform för samtal och kreativt tänkande kring hur vi formar miljöerna vi lever och verkar i. Läs mer på www.arwidssonstiftelsen.se

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. I början på september 2020 emitterades ett icke säkert ställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr. 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.

De räntebärande skulderna utgjorde 59 procent av kapitalförsörjningen varav seniora lån uppgick till 73,5 procent och juniora lån uppgick till 26,5 procent. Belåningsgraden nettoskuld uppgick till 57,1 procent och 48,8 procent avseende den seniora bruttoskulden. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive obligationslån uppgick till 9,0 (8,9) månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,9 (5,5) år. Låneportföljen är fördelad på fem kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 1 109 268 tkr (793 882). Lånen ges direkt till koncernens dotterbolag, och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2020 till 211 180 tkr (76 218).

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 173 Mkr (103) investerats i befintliga fastigheter av vilket 116 Mkr (23) avser investering i nybyggnationer. Under 2020 har fastigheter köpts för 456 Mkr (391) och försäljning har skett av fastigheter till ett värde som uppgår till 131 mkr (4).

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen under 2020 uppgick till 128,4 Mkr (97,6) varav 114 Mkr (88,3) avsåg hyresintäkter. Vilket är en ökning med 31,5% avseende nettoomsättningen och en ökning med 29 % avseende hyresintäkterna jämfört med samma period föregående år. I stort sett hela ökningen är kopplat till att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år. Uthyrningsgraden har legat på 99,2 procent (97,9). För jämförbart bestånd har det skett en ökning av med 7 procent. Denna ökning beror främst på lägre vakanser men även på omförhandlade hyresvillkor med befintliga hyresgäster.

FASTIGHETSKOSTNADER

För 2020 ökade de totala fastighetskostnaderna med 4,7 procent från 30,6 Mkr till 32,0 Mkr. Mediekostnaderna ökade under året med cirka 11 procent, kostnad för fastighetsskötsel minskade med 15 procent. Fastighetsskatten ökade med 20 procent och minskningen avseende fastighetsskötseln beror på effektivare fastighetsförvaltning, bättre underhållna fastigheter men även på försäljning av några fastighetsskötselintensiva fastigheter under första kvartalet 2020. För jämförbara fastigheter har kostnaderna minskat med 2 procent som främst beror på förbättrade avtal samt lägre kostnader för underhåll.

DRIFTNETTO

Driftnettet för helåret 2020 uppgick till 96,3 Mkr (67,0) vilket ger en ökning med 43,7 procent. Detta motsvarade i sin tur en överskottsgrad på 75,1 procent (68,7). Den förbättrade överskottsgraden förklaras dels på förvärv av nya fastigheter, men även av bättre hyresvillkor och procentuellt lägre kostnader. Ser man till jämförbara fastigheter har driftnettet förbättrats med 11 procent. Överskottsgraden för jämförbara fastigheter har ökat från 70 procent till 72 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 2020 uppgick till 38,8 Mkr (36,4), vilket motsvarar en ökning på 6,7 procent. Ökningen av administrationskostnaderna beror främst på utökad personalstyrka som en följd av en organisation som utökats men även på utveckling och investering i programvara och analysprogram för att hantera bolagets pågående och kommande expansion.

RÄNTENETTO

Räntenettet minskade under 2020 till -39,4 Mkr (-15,3). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat vilket medfört att räntekostnaderna ökat. Att ränteintäkterna minskat beror på återbetalning av ett koncerninternt lån. Räntetäckningsgraden för de senaste tolv månaderna har minskat till 2,2 gånger (3).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för 2020 uppgick till 22,3 Mkr (12,7). Vilket ger en procentuell ökning på ca 75,6%. I resultatet ingår resultat från joint ventures. Om man bortser från detta resultat motsvarar ökningen 18,3 procent vilket ligger i nivå med förväntningarna. Att förvaltningsresultatet inte ökat i samma utsträckning som driftnettet under 2020 beror på högre centrala kostnader samt högre räntekostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2020 till 135,7 Mkr (90,8). Av värdeförändringarna var 118 Mkr (62) hänförligt till förvaltningsobjekt och 18 Mkr (29) hänförligt till Samhällsfastigheter.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

Aktuell skatt under 2020 uppgick till 3,9 Mkr (2,2). Uppskjuten skatt uppgick till 30,8 Mkr (12,1).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat för helåret 2020 uppgick till 126,8 Mkr (81).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018
Resultaträkning			
Nettoomsättning	128 361	97 576	77 169
Fastigheternas driftnetto	96 337	67 020	54 647
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	135 706	90 799	6 612
Resultat före skatt	161 423	95 299	10 498
Balansräkning			
Balansomslutning	2 531 690	2 142 475	1 283 628
Verklig värde fastigheter	2 272 966	1 638 988	1 060 360
Eget Kapital	731 926	631 062	549 271
Extern belåning	1 510 167	793 885	459 050
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastigheter	33	31	29
Förvaltningsenheter	27	25	24
Uthyrningsbar area (tkvm)	117	90	70
Uthyrningsgrad	98,0%	95,8%	95,7%
Faktisk uthyrningsgrad	99,2%	97,9%	95,7%
Soliditet	28,9%	29,5%	47,0%
Soliditet exklusive ägarlån	30,1%	35,0%	49,9%
Direktavkastning	4,2%	4,1%	4,2%
Belåningsgrad	57,1%	43,8%	43,7%
Belåningsgrad 1	61,7%	64,5%	64,3%
Räntetäckningsgrad	2,2	3,0	3,7
Avkastning på eget kapital	17,3%	12,7%	1,9%
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 459	96 955	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-507 595	-491 053	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	635 098	470 316	

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncern- och bolagsredovisning, fastighetsförvaltning samt projektledning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning samt finansiella kovenanter. Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för samma risker som för övriga bolag i koncernen.

HÄNDELSE AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Den 13 november ingicks avtal om att förvärva tre fastigheter från Melica Investment AB, två i Sjöbo Väst och en i Skurup, med hyresgäster som Coop, Dollarstore och Lloyds. De tre fastigheterna förvärvades för ett fastighetsvärde om 125 Mkr och ett hyresvärde om 9,7 Mkr. Fastigheterna har en belåningsgrad om 100 procent och en genomsnittlig hyreslängd om 4,4 år. Tillträde skedde den 23 november 2020.

Den 13 november ingicks ett avtal om förvärv av en fastighet i Skurup med Willys som huvudsaklig hyresgäst. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 75 Mkr och ett hyresvärde om 5 Mkr. Köpeskillingen kommer sättas i relation till det slutliga hyresvärdet som till mindre del är beroende av fastighetens kommande utveckling. Tillträde beräknas ske i slutet av 2021.

Den 22 december ingicks avtal om att förvärva Rondellens Handelsområde i Staffanstorps från MIMS Invest AB med hyresgäster såsom Willys, Plantagen, Dollarstore, STC, Returhuset och Padel of Sweden. Fastighetsvärdet uppgick till 307 Mkr och ett hyresvärde om 27,4 Mkr med en genomsnittlig hyreslängd om cirka 6 år och en ekonomisk belåningsgrad om 100 procent. Tillträdet skedde samma dag.

Den 22 december ingicks avtal om att förvärva två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde i Uppsala som omfattade cirka 12 000 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 207 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 uppgick till 5,2 år och har en

DEFINITIONER NYCKELTAL

Soliditet	Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Soliditet exklusive ägarlån	Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning med avdrag för koncerninterna skulder. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital:	Periodens resultat i förhållande till eget kapital. Avkastningen på eget kapital används för att visa bolagets förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för koncerninterna räntebärande skulder och likvida medel. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad 1	Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för likvida medel. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus kostnader för central administration plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnader. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Driftnetto	Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet används bland annat till att mäta förvaltningens lönsamhet.
Faktisk uthyrningsgrad	Kontrakterad yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet anges för att mäta reell vakans där en hög uthyrningsgrad innebär en låg vakans.

ekonomisk belåningsgrad om 100 procent. Tillträde skedde den 15 januari 2021.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Avseende kassaflöde påverkas bolaget främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. Då bolaget har en väl diversifierad fastighetsportfölj med stabila och långsiktiga hyresgäster minskar risken för stora fluktuationer avseende förvaltningsresultatet. Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk motsvaras av en icke påverkbar räntekostnadsökning. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir dyrare eller att förfallande lån försäkras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna möta kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjuda 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.

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RIKSHANTERING

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

Ränterisk

Ränterisk är risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Efter som 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

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

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

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

Riskhantering av kapital

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

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsupplysningarna för Arwidsro Fastighets AB finns på sidorna 26-30.

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	186 903
Fastighetskostnader	-43 315
Driftnetto	143 588
Central administration	-35 962
Finansnetto	-44 946
Förvaltningsresultat	62 679
Räntetäckningsgrad	2,4

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2020.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE
BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	8 085 910
Årets resultat	-8 066 809
Summa	19 101

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	19 101
Summa	19 101

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagsstyrningen i Arwidsro Fastighets AB utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna policys och riktlinjer. Arwidsro Fastighets AB omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning.

BOLAGSORDNING

Arwidsro Fastighets AB är ett publikt bolag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för Arwidsro Fastighets AB. Bolaget, med säte i Stockholm, har organisationsnummer 556685-9053. Verksamhetsmålet är att direkt eller via dotterbolag äga, förvalta och utveckla fast och lös egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

Arwidsro Fastighets ABs bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Aktiekapitalet uppgick den sista december 2020 till 1 000 000 kronor fördelat på 10 000 aktier. Arwidsro Fastighets AB ägs till 100 procent av Arwidsro Fastigheter AB.

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

Arwidsro Fastighets ABs bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämma.

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

Bolagsstämman har inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd, val av styrelseledamöter, fastställa målen och policys som antagits av styrelsen.

STYRELSEN

Styrelsen bestod per den 31 december av fyra ledamöter, listade under "Styrelse och ledning" på sida 69. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2020 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har fem protokollförda styrelsemöten genomförts. Per Arwidsson har under året varit styrelsens ordförande.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

VD OCH LEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Arwidsro Fastighets AB ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Arwidsro Fastighets AB ansvarar för all ekonomi och finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Arwidsro Fastighets ABs ledningsgrupp bestod under 2020 av Peter Zonabend, Gustav Lilliehöök, Anette Erneholm, Magnus Tamreus samt Maria Björklind. Ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse.

REVISORER

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har utsetts KPMG AB med Mattias Johansson som ansvarig auktoriserad revisor.

INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och riktlinjer. Bolagsstyrningsrapporten om Arwidsro Fastighets AB interna kontroll avser Arwidsro Fastighets ABs finansiella rapportering

KONTROLLMILJÖ

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policys, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd med tillhörande attestinstruktion och finanspolicy. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

RISKHANTERING

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Arwidsro Fastighets AB är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. Årligen gör bolagets revisor en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom vissa nyckelområden.

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för vd, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Bolagsledningen bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter samt värderings och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Riktlinjerna för kommunikation är att information ska lämnas på korrekt vis och i tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument).

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Avrapportering sker till ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att utvecklingen av beslutade investeringar följer plan.

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2, 3	128 361	97 576
Fastighetskostnader	3, 6	-32 024	-30 556
Driftnetto		96 337	67 020
Central administration	4, 5	-38 847	-36 398
Finansiella intäkter	7	9 347	20 479
Finansiella kostnader	7	-48 740	-35 799
Andel i joint ventures resultat	12	4 182	-2 637
Förvaltningsresultat		22 279	12 666
Värdeförändring fastigheter, realiserade	11	-1 385	-902
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	135 706	90 799
Bokslutsdispositioner	8	4 824	-7 263
Resultat före skatt		161 423	95 299
Skatt	9	-34 659	-14 298
Årets resultat		126 764	81 001
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		126 764	81 001
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets resultat		126 764	81 001
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		126 764	81 001
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		126 764	81 001
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat		126 764	81 001

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	2 272 966	1 638 988
Inventarier	10	911	1 006
Andelar i joint ventures	12	4 227	45
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		-	186 500
Summa anläggningstillgångar		2 278 104	1 826 539
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		3 147	604
Fordringar hos koncernföretag	13	23 892	181 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 193	23 150
Övriga fordringar		10 172	34 051
Likvida medel	15	211 180	76 218
Summa omsättningstillgångar		253 585	315 936
SUMMA TILLGÅNGAR		2 531 690	2 142 475
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	1 000	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		730 926	630 062
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		731 926	631 062
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		731 926	631 062
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17, 19, 21	755 324	337 024
Långfristiga skulder till koncernföretag	17, 19, 21	103 630	339 403
Övriga långfristiga skulder	17, 19, 21	400 899	2 080
Uppskjutna skatteskulder	9	90 541	64 129
Summa långfristiga skulder		1 350 394	742 635
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	353 944	456 861
Leverantörsskulder	19	18 463	37 164
Skulder till koncernföretag	19	45 242	236 720
Skatteskulder		6 851	837
Övriga skulder	19	2 168	10 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	22 703	26 692
Summa kortfristiga skulder		449 370	768 780
Summa skulder		1 799 764	1 511 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 531 690	2 142 475

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Tkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa			
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 000	-	548 271	549 271	-	549 271	
Årets resultat	-	-	81 001	81 001	-	81 001	
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	
Årets totalresultat	-	-	81 001	81 001	-	81 001	
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Inbetald premie vid utfärdande av aktieoptioner	-	790	-	790	-	790	
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	790	-	790	-	790	
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	790	-	790	-	790	
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 000	790	629 272	631 062	-	631 062	
Ingående eget kapital 2020-01-01							
Årets totalresultat	1 000	790	629 272	631 062	-	631 062	
Årets resultat	-	-	126 764	126 764	-	126 764	
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	
Årets totalresultat	-	-	126 764	126 764	-	126 764	
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Lämnade utdelningar	-	-	-30 000	-30 000	-	-30 000	
Tillskott från ägare	-	-	4 100	4 100	-	4 100	
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-25 900	-25 900	-	-25 900	
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-25 900	-25 900	-	-25 900	
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 000	790	730 136	731 926	-	731 926	

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		22 279	12 666
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Räntenetto i förvaltningsresultat		39 393	15 320
Avskrivningar inventarier		237	63
Resultatandel joint ventures		-4 182	2 637
		57 727	30 686
Erhållen ränta		27 316	3 759
Betald ränta		-58 240	-31 488
Betald skatt		1 225	-987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 028	1 969
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		159 550	-172 531
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-180 119	267 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 459	96 955
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-173 298	-102 211
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-455 574	-390 558
Investeringar i joint ventures		-	-1 500
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		121 419	4 265
Förvärv av inventarier		-142	-1 049
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-507 595	-491 053
Finansieringsverksamheten			
	27		
Teckningsoptioner		-	786
Upptagna lån		738 497	599 550
Amortering av lån		-472 218	-132 100
Obligationslån		400 000	-
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-30 000	-
Förändring övriga långfristiga skulder		-1 181	2 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		635 098	470 316
Årets kassaflöde		134 962	76 218
Likvida medel vid årets början		76 218	-
Likvida medel vid årets slut	15	211 180	76 218

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	31 733	25 097
Övriga rörelseintäkter	2	2 713	4 097
Bruttoresultat		34 446	29 194
Övriga externa kostnader	3, 5, 6	-19 396	-21 607
Personalkostnader	4	-16 212	-11 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-237	-63
Rörelseresultat		-1 399	-4 189
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	30 000
Finansiella intäkter	7	4 525	172
Finansiella kostnader	7	-12 469	-1 376
Resultat efter finansiella poster		-9 343	24 607
Bokslutsdispositioner	8	1 276	3 849
Resultat före skatt		-8 067	28 456
Skatt	9	-	-
Årets resultat		-8 067	28 456
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-8 067	28 456

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	10	911	1 006
Summa materiella anläggningstillgångar		911	1 006
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	26	30 242	25 872
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	13	244 409	17 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		274 651	43 672
Summa anläggningstillgångar		275 562	44 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16	14
Fordringar hos koncernföretag	13	241 972	120 131
Övriga fordringar		1 555	395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 503	2 823
Summa kortfristiga fordringar		248 046	123 362
Kassa och bank		163 428	-
Summa omsättningstillgångar		411 474	123 362
SUMMA TILLGÅNGAR		687 036	168 041
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 086	5 530
Årets resultat		-8 067	28 456
Summa eget kapital		1 019	34 986
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	394 711	-
Summa långfristiga skulder		394 711	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 446	3 443
Skulder till koncernföretag	18	280 505	122 893
Aktuella skatteskulder		194	196
Övriga skulder	18	2 127	5 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 034	1 155
Summa kortfristiga skulder		291 306	133 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		687 036	168 041

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR
I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital			Totalt eget kapital	
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskriv-ningsfond	Fond för ut-vecklings-utgifter	Över-kurs-fond	Omräk-nings-reserv	Balan-serat resultat		Årets resultat
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 000	-	-	-	-	-	5 193	-449	5 744
Årets totalresultat								28 456	28 456
Årets resultat								28 456	28 456
Årets övrigt totalresultat								-	-
Årets totalresultat								28 456	28 456
Inbetald premie vid utfärdande av aktieoptioner							786		786
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 000	-	-	-	-	-	5 979	28 007	34 986
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 000	-	-	-	-	-	5 979	28 007	34 986
Årets totalresultat								-8 067	-8 067
Årets resultat								-8 067	-8 067
Årets övrigt totalresultat								-	-
Årets totalresultat								-8 067	-8 067
Lämnade utdelningar							-30 000		-30 000
Tillskott							4 100		4 100
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 000	-	-	-	-	-	-19 921	19 940	1 019

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 399	-4 189
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Omklassifiering		-	2 137
Avskrivningar		237	63
Anticiperad utdelning från koncernföretag		-	30 000
Erhållen ränta		4 525	172
Erlagd ränta		-12 469	-1 376
Betald inkomstskatt		-2	-
		-9 108	26 807
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-124 682	-88 265
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		639	-363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-133 151	-61 821
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-	-2 322
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-142	-1 049
Förvärv av dotterföretag		-4 370	-50
Lån till dotterföretag		-226 609	-17 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-231 121	-21 221
Finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner		-	786
Erhållna aktieägartillskott		4 100	-
Koncernbidrag		1 276	3 849
Upptagna koncerninterna lån		157 613	78 407
Upptagna lån		394 711	-
Utbetald utdelning		-30 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		527 700	83 042
Årets kassaflöde		163 428	0
Likvida medel vid årets början		0	-
Likvida medel vid årets slut		163 428	0

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

not 01 | 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 Fastighets 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 20 april 2021. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 20 april 2021.

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 29.

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

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2020. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2020 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Arwidsro Fastighets ABs resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på Arwidsro Fastighets ABs redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Arwidsro Fastighets 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 Fastighets AB per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Arwidsro Fastighets 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.

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 2020 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 Fastighets AB. Bestämmande inflytande föreligger om Arwidsro Fastighets 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 förvärvat 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 eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Joint ventures

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser

som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Intäkter

Hyses- 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, vatten med mera. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyses- 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 Fastighets 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.

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. Kon-

cernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till.

Teckningsoptionsprogram

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

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

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

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

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

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

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden på det redovisade bruttovärdet för tillgången (när tillgången inte är 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 skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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 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 realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelser i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom att en fjärdedel av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte samt övriga värderas genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 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 avkastnings-

krav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Jämförelse görs mellan den externa värderingen och den interna för att säkerställa den interna värderingen.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl realiserad 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 realiserad 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 kontraktsdagen 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 åter speglar 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, trygghandelagen 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 2020 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och uppställningsformer

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

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

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

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 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 tillämpas moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar

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

Rörelsesegmentrapportering

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Leasade tillgångar

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

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

Förmånsbestämda planer

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

Skatter

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

not 02 | Intäkter

Koncernens intäkter uggick till 128 361 tkr (97 576). Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor, serviceintäkter samt övriga intäkter. Arwidsro Fastighets AB har beviljat rabatter om 674 tkr i enlighet med det statliga hyresstödspaketet kopplat till covid-19, varav Arwidsro Fastighets AB står för 50 procent. Hyresintäkterna har därför minskat med 337 tkr.

Koncernen	2020		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Tkr			
Hyresintäkter	101 792	–	101 792
Serviceintäkter	12 180	–	12 180
Övriga intäkter	8 604	5 786	14 390
Summa	122 575	5 786	128 361

Koncernen	2019		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Tkr			
Hyresintäkter	82 698	–	82 698
Serviceintäkter	5 623	–	5 623
Övriga intäkter	6 835	2 420	9 255
Summa	95 156	2 420	97 576

Fördelning av intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal. Framtida minimibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

Koncernen	2020-12-31		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Tkr			
2021	140 105	7 455	147 560
2022	127 780	13 980	141 760
2023	115 436	13 980	129 416
2024	94 421	13 980	108 401
2025	79 498	13 980	93 478
Mer än 5 år	191 402	152 000	343 402
Summa	748 642	215 375	964 017

Koncernen	2019-12-31		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Tkr			
2021	85 639	–	85 639
2022	75 510	–	75 510
2023	66 085	–	66 085
2024	56 026	–	56 026
2025	44 597	–	44 597
Mer än 5 år	126 235	–	126 235
Summa	454 092	–	454 092

Moderbolaget

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

not 03 Rörelsesegment

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

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

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

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

Följande rörelsesegment har identifierats:

- Dagligvaruankrad handel
- Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder

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

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

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

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

Ej fördelade poster består finansiella intäkter och kostnader samt skattekostnader. Tillgångar och skulder som inte har fördelats ut på segment är uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, finansiella placeringar och finansiella skulder.

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

Koncernens rörelsesegment

Koncernens rörelsesegment Tkr	2020		
	Dagligvaruankrad handel	Samhällsfastigheter	Totalt
Hysesintäkter	101 792	-	101 792
Serviceintäkter	12 180	-	12 180
Övriga intäkter	8 604	5 786	14 390
Totala intäkter	122 575	5 786	128 361
Fastighetskostnader	-31 822	-202	-32 024
Central administration	-35 178	-3 669	-38 847
Summa	-67 000	-3 871	-70 871

Fastighetskostnader			
Mediakostnader	-10 257	-	-10 257
Fastighetsskötsel	-11 568	-	-11 568
Planerat underhåll	-308	-	-308
Fastighetsskatt	-5 192	-183	-5 375
Övriga fastighetskostnader	-4 498	-19	-4 517
Summa	-31 822	-202	-32 024

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning

Central administration			
Personalkostnader	-14 713	-3 070	-17 784
Konsultkostnader	-3 520	-	-3 520
Avskrivningar inventarier	-237	-	-237
Övriga centrala kostnader	-16 708	-599	-17 307
Summa	-35 178	-3 669	-38 847

Finansnetto			
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	9 347
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-48 740
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	4 182
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	-	-	4 824
Summa	-	-	-30 387

Värdeförändringar fastigheter			
Orealiserad värdeförändring	118 036	17 669	135 706
Realiserad värdeförändring	-1 385	-	-1 385
Summa	116 651	17 669	134 321
Resultat före skatt	172 226	19 584	161 423

Koncernens rörelsesegment Tkr	2019		
	Dagligvaruankrad handel	Samhällsfastigheter	Totalt
Hysesintäkter	82 698	-	82 698
Serviceintäkter	5 623	-	5 623
Övriga intäkter	6 835	2 420	9 255
Totala intäkter	95 156	2 420	97 576

Fastighetskostnader	-30 556	-	-30 556
Central administration	-32 522	-3 876	-36 398
Summa	-63 078	-3 876	-66 954

Fastighetskostnader			
Mediakostnader	-9 203	-	-9 203
Fastighetsskötsel	-13 604	-	-13 604
Planerat underhåll	0	-	0
Fastighetsskatt	-4 479	-	-4 479
Övriga fastighetskostnader	-3 270	-	-3 270
Summa	-30 556	-	-30 556

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning

Central administration			
Personalkostnader	-10 501	-3 484	-13 985
Konsultkostnader	-655	-13	-668
Avskrivningar inventarier	-63	-	-63
Övriga centrala kostnader	-21 291	-392	-21 683
Summa	-32 509	-3 889	-36 398

Finansnetto			
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	20 479
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-35 799
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	-2 637
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	-	-	-7 263
Summa	-	-	-25 220

Värdeförändringar fastigheter			
Orealiserad värdeförändring	62 153	28 645	90 799
Realiserad värdeförändring	-902	-	-902
Summa	61 251	28 645	89 897
Resultat före skatt	93 329	27 190	95 299

Moderbolaget

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

not 04 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Koncernen	2020	2019
Löner och ersättningar m.m.	12 395	8 058
Aktierelaterade ersättningar	-	-
Pensionskostnader	2 803	1 770
Andra ersättningar till anställda efter avslutad tjänst	-	488
Sociala avgifter	3 612	3 068
Summa	18 810	13 384

Medelantalet anställda	2020	2019
Moderbolaget		
Kvinnor	8	5
Män	5	5
Totalt moderbolaget	13	10

Dotterföretag	2020	2019
Kvinnor	-	-
Män	2	2
Totalt i dotterföretag	2	2
Koncernen totalt	15	12

Könsfördelning i företagsledningen	2020	2019
Styrelsen		
Kvinnor	-	-
Män	4	4
Summa	4	4

Övriga ledande befattningshavare	2020	2019
Kvinnor	2	1
Män	4	4
Koncernen totalt	10	9

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader i moderbolaget

Moderbolaget Tkr	2020		
	Ledande befattningshavare (5 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	5 329 (-)	4 918 (-)	10 247 (-)
Moderbolaget totalt	5 329	4 918	10 247
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	2 658 (976)	2 515 (1 246)	5 173 (2 222)

Moderbolaget Tkr	2019		
	Ledande befattningshavare (5 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	4 328 (-)	2 162 (-)	6 490 (-)
Moderbolaget totalt	4 328	2 162	6 490
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	2 162 (802)	1 535 (473)	3 697 (1 275)

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget Tkr	2020						
	Grundlön styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktie-relaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa	Pensionsför-pliktelse
Styrelseordförande Per Arwidsson	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	150	-	-	-	-	150	-
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Christer Sandberg	200	-	-	-	-	200	-
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Joakim Nordblad	150	-	-	-	-	150	-
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktör Peter Zonabend	1 510	-	135	-	-	1 645	-
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	3 819	-	841	-	-	4 660	-
Ersättning från moderbolaget	1 174	-	227	-	-	1 401	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Summa	7 003	-	1 203	-	-	8 206	-
Ersättning från moderbolaget	5 829	-	976	-	-	6 805	-
Ersättning från dotterföretag	1 174	-	227	-	-	1 401	-

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

Koncernen Tkr	2020	2019
	Ledande befattningshavare (6 personer)	Ledande befattningshavare (6 personer)
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	6 503 (-)	5 445 (-)
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	3 254 (1 203)	2 758 (1 047)

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget Tkr	2019						
	Grundlön styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktie-relaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa	Pensionsför-pliktelse
Styrelseordförande Per Arwidsson	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	100	-	-	-	-	100	-
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Christer Sandberg	100	-	-	-	-	100	-
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Joakim Nordblad	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktör Peter Zonabend	1 465	-	147	-	-	1 612	-
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	4 328	-	802	-	-	5 130	-
Ersättning från moderbolaget	1 117	-	245	-	-	1 362	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-
Summa	7 110	-	1 194	-	-	8 304	-
Ersättning från moderbolaget	5 993	-	949	-	-	6 942	-
Ersättning från dotterföretag	1 117	-	245	-	-	1 362	-

Aktierelaterade ersättningar

Teckningsoptionsprogram

Under 2019 har vissa ledande befattningshavare erbjudits att köpa teckningsoptioner med rätt att teckna aktier i Arwidros Fastighets AB. Programdeltagarna har erlagt verkligt värde för optionerna. Programmet innehåller begränsningar kopplat till fortsatt anställning. I program 2019/2021 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 790 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
	Antal utestående optioner	Vägd genomsnittlig lösenkurs, tkr
Antal optioner 2019-12-31	152	45
Utgivna optioner	-	-
Nyttjade optioner	-	-
Förfallna optioner	-	-
Antal optioner 2020-12-31	152	45

not 05 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen Tkr	2020	2019
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1 520	654
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		
Andra uppdrag	-	14
Summa	1 520	668

Moderbolaget Tkr	2020	2019
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1 520	654
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		
Andra uppdrag	-	14
Summa	1 520	668

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 06 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Koncernen Tkr	2020	2019
Fastighetskostnader	-32 024	-30 556
Central administration	-38 847	-36 398
Summa	-70 871	-66 954

Tkr	2020	2019
Fastighetskostnader		
Mediakostnader	-10 257	-9 203
Fastighetsskötsel	-11 568	-13 604
Planerat underhåll	-308	0
Fastighetsskatt	-5 375	-4 479
Övriga fastighetskostnader	-4 517	-3 270
Summa	-32 024	-30 556

Tkr	2020	2019
Centrala administration		
Personalkostnader	-17 784	-13 985
Konsultkostnader	-3 520	-2 668
Avskrivningar inventarier	-237	-63
Övriga centrala kostnader	-17 307	-19 683
Summa	-38 847	-36 398

Moderbolaget Tkr	2020	2019
Centrala administration		
Personalkostnader	-16 212	-11 714
Övriga externa kostnader	-19 396	-21 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-237	-63
Summa	-35 608	-33 384

not 07 Finansnetto

Koncernen Tkr	2020	2019
Ränteintäkter för lån och fordringar	15	823
Ränteintäkter koncernlån	9 164	19 652
Övriga finansiella intäkter	168	4
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	9 347	20 479

Finansiella kostnader	2020	2019
Räntekostnader för banklån	-17 369	-9 098
Räntekostnader för koncernlån	-21 053	-26 075
Räntekostnader för obligationslån	-7 117	-
Övriga finansiella kostnader	-3 201	-626
Summa finansiella kostnader som härrör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	-48 740	-35 799
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	4 182	-2 637
Finansnetto redovisat i resultatet	-35 211	-17 956

Moderbolaget Tkr	2020	2019
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Anteciperad utdelning	-	30 000
Erhållet koncernbidrag	1 276	3 849
Summa	1 276	33 849

Moderbolaget Tkr	2020	2019
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter koncernlån	4 400	172
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	72	-
Övriga finansiella intäkter	53	-
Summa	4 525	172

Räntekostnader och liknande resultat poster	2020	2019
Räntekostnader koncernlån	-4 472	-1 363
Räntekostnader obligationslån	-7 117	-
Övriga finansiella kostnader	-881	-13
Summa	-12 469	-1 376

not 08 Bokslutsdispositioner

Koncernen Tkr	2020	2019
Erhållet/ Lämnat koncernbidrag	4 824	-7 263
Summa	2 020	2 019

Moderbolaget Tkr	2020	2019
Erhållet koncernbidrag	1 276	3 849
Summa	1 276	3 849

not 09 Skatter

Koncernen Tkr	2020	2019
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-3 876	-2 214
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Summa	-3 876	-2 214

Uppskjuten skattekostnad	2020	2019
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-30 783	-12 083
Summa	-30 783	-12 083
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-34 659	-14 298

Moderbolaget Tkr	2020	2019
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-
Summa	-	-
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-	-

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen Tkr	Balans per 1 jan 2020	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Redovisat i eget kapital	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	-63 125	-29 536	-	-	4 349	-88 312
Obeskattade reserver	-1 003	-1 247	-	-	21	-2 230
Summa	-64 129	-30 783	-	-	4 370	-90 541

Tkr	Balans per 1 jan 2019	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Redovisat i eget kapital	Förvärv/Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2019
Förvaltningsfastigheter	-51 488	-11 637	-	-	-	-63 125
Obeskattade reserver	-558	-446	-	-	-	-1 004
Summa	-52 046	-12 083	-	-	-	-64 129

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 sänks till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

Koncernen Tkr	2020	2019
Resultat före skatt	161 423	95 299
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4% -34 545	21,4% -20 394
Ej avdragsgilla kostnader	2,2% -3 545	0,4% -336
Ej skattepliktiga intäkter	-5,1% 8 271	0,0% 3
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,6% 895	0,0% -
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,4% 631	0,0% -
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0% -8	0,0% -
Effekt av ändrade skattesatser/ och skatteregler	-0,5% 816	-0,9% 861
Övertaget positivt räntenetto	-4,0% 6 380	-4,3% 4 119
Ej avdragsgilla räntekostnader	7,3% -11 754	0,0% -
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0% -5	0,0% -
Övrigt	1,1% -1 795	-1,5% 1 448
Redovisad effektiv skatt	21,5% -34 659	15,0% -14 298

Moderbolaget Tkr	2020	2019
Resultat före skatt	-8 067	28 456
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4% 1 726	21,4% -6 090
Ej avdragsgilla kostnader	-0,3% -23	0,2% -71
Ej skattepliktiga intäkter	0,0% -	-22,6% 6 420
Ej avdragsgilla räntekostnader	-21,1% -1 703	0,9% -259
Redovisad effektiv skatt	0,0% 0	0,0% 0

not 10 Inventarier

Koncernen	Inventarier	Totalt
Tkr		
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2019	1 294	1 294
Årets anskaffningar	1 049	1 049
Utgående balans 31 december 2019	2 343	2 343
Ingående balans 1 januari 2020	2 343	2 343
Årets anskaffningar	142	142
Utgående balans 31 december 2020	2 485	2 485
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2019	-1 274	-1 274
Årets avskrivningar	-63	-63
Utgående balans 31 december 2019	-1 337	-1 337
Ingående balans 1 januari 2020	-1 337	-1 337
Årets avskrivningar	-237	-237
Utgående balans 31 december 2020	-1 573	-1 573
Redovisade värden		
Per 2019-01-01	20	20
Per 2019-12-31	1 006	1 006
Per 2020-01-01	1 006	1 006
Per 2020-12-31	911	911
Moderbolaget		
Tkr	Inventarier	Totalt
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2019	1 294	1 294
Årets anskaffningar	1 049	1 049
Utgående balans 31 december 2019	2 343	2 343
Ingående balans 1 januari 2020	2 343	2 343
Årets anskaffningar	142	142
Utgående balans 31 december 2020	2 485	2 485
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2019	-1 274	-1 274
Årets avskrivningar	-63	-63
Utgående balans 31 december 2019	-1 337	-1 337
Ingående balans 1 januari 2020	-1 337	-1 337
Årets avskrivningar	-237	-237
Utgående balans 31 december 2020	-1 573	-1 573
Redovisade värden		
Per 2019-01-01	20	20
Per 2019-12-31	1 006	1 006
Per 2020-01-01	1 006	1 006
Per 2020-12-31	911	911

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 11.

not 11 Förvaltningsfastigheter

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter				
Koncernen	2020-12-31			
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt	
Tkr				
Ackumulerade verkliga värden				
Verkligt värde vid årets början	1 550 658	88 329	1 638 988	
Förvärv	420 478	35 096	455 574	
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	57 370	115 928	173 298	
Avyttringar	-130 599	0	-130 599	
Orealiserade värdeförändringar	118 036	17 669	135 706	
Verkligt värde vid årets slut	2 015 943	257 023	2 272 966	
	2019-12-31			
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt	
Tkr				
Ackumulerade verkliga värden				
Verkligt värde vid årets början	1 060 360	-	1 060 360	
Förvärv	354 035	36 524	390 558	
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	79 050	23 160	102 211	
Avyttringar	-4 940	-	-4 940	
Orealiserade värdeförändringar	62 153	28 645	90 799	
Verkligt värde vid årets slut	1 550 658	88 329	1 638 988	
Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter				
Koncernen	2019-12-31		2018-12-31	
Tkr				
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	1 638 988	1 060 360		
Vid årets slut	2 272 966	1 638 988		

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 6,3-9,3 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 14,2 procent samt direktavkastning på 12 procent denna uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,96 procent (6,24 procent). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata och avser balansstidpunkten 2020-12-31.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2020 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 2 273 Mkr (1 639 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 136 Mkr (91 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 8,3 procent (5,5 procent). Värdeuppgången förklaras främst av sänkta direktavkastningskrav för ett antal fastigheter.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2020-12-31
Inflationsantagande, procent	2%
Kalkylperiod, år	5-10
Direktavkastning, procent	4,2%-7,7%
Kalkylränta, procent	6,3%-9,3%
Långsiktig vakans, procent	1-10%
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 2020-12-31	Förändring	i tkr	Förändring	i tkr
Direktavkastning	-1%-enhet	458 259	1%-enhet	-326 576
Driftnetto	1%	16 779	-1%	-16 779
Hyresintäkter	25kr/kvm	49 000	-25kr/kvm	-49 000
Drift- och underhållskostnader	-25kr/kvm	49 000	25kr/kvm	-49 000
Långsiktig vakansgrad	-1%-enhet	13 426	1%-enhet	-13 426

Känslighetsanalys 2019-12-31	Förändring	i tkr	Förändring	i tkr
Direktavkastning	-1%-enhet	312 784	1%-enhet	-226 380
Driftnetto	1%	16 026	-1%	-16 026
Hyresintäkter	25kr/kvm	35 776	-25kr/kvm	-35 776
Drift- och underhållskostnader	-25kr/kvm	35 776	25kr/kvm	-35 776
Långsiktig vakansgrad	-1%-enhet	12 821	1%-enhet	-12 821

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2020	2019
Hyresintäkter	101 792	82 698
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-32 024	-30 556
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-	-

not 12 Andelar i joint ventures

Koncernen

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

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

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

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de joint venture-företag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för respektive joint venture-företag och inte Arwidsro Fastighets 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.

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	-	-
Rörelseresultat	-954	-1 203
Ränteintäkter	22	-
Räntekostnader	-544	-4 071
Värdeförändring fastigheter, realiserade	9 840	-
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat (100%)	8 364	-5 274

Koncernens andel av totalresultatet (50%)	4 182	-2 637
Koncernens andel av totalresultatet	4 182	-2 637

Omsättningstillgångar (100%):	9 550	7 069
Varav likvida medel	1 175	6 602
Anläggningstillgångar (100%)	-	23 728
Kortfristiga skulder (100%):	-1 096	-30 706
Långfristiga skulder (100%):	-	-
Nettotillgångar	8 454	91

Koncernens andel av nettotillgångar (50%)	4 227	45
Redovisat värde vid årets slut	4 227	45
Erhållen utdelning	-	-

not 13 Fordringar på koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag

Koncernen Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	186 500	171 000
Årets förändring	-186 500	15 500
Utgående balans 31 december	-	186 500

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Koncernen Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	181 913	19 613
Årets förändring	-158 021	162 300
Utgående balans 31 december	23 892	181 913

Moderbolaget

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 800	17 800
Årets förändring	226 609	-
Utgående balans 31 december	244 409	17 800

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Koncernen Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	120 131	-
Årets förändring	121 841	120 131
Utgående balans 31 december	241 972	120 131

not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Upplupen ränteintäkt	-	821
Upplupen ränteintäkt koncern	-	17 147
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 193	5 181
	5 193	23 150

Moderbolaget

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga skulder		
Förutbetalda hyra	591	581
Förutbetalda försäkringspremier	701	777
Upplupen ränteintäkt koncern	1 637	172
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 574	1 293
	4 503	2 823

not 15 Likvida medel

Koncernen

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	211 180	76 218
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	211 180	76 218

not 16 Eget kapital

	2020	2019
Antal aktier	10 000	10 000
Kvotvärde (kr per aktie)	100	100
Aktiekapital (kr)	1 000	1 000

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel

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

not 17 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 21.

Koncernen Tkr	2020	2019
Långfristiga skulder		
Banklån	755 324	337 024
Koncerninternt lån	103 630	339 403
Obligation	394 711	-
Övriga långfristiga skulder	6 188	2 080
	1 259 853	678 507
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	353 944	456 861
	353 944	456 861
Summa räntebärande skulder	1 613 797	1 135 368

Villkor och återbetalningstider

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 1 094 609 tkr (752 485 tkr) i koncernens fastigheter (se även not 23).

2020					
Tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	2,32%	2021	317 832	317 832
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	230 960	230 960
Koncernlån	SEK	10,00%	2026 el senare	103 630	103 630
Totala räntebärande skulder				1 612 898	1 607 609

2019					
Tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	1,59%	2020	456 861	456 861
Banklån	SEK	1,99%	2021	13 376	13 376
Banklån	SEK	1,90%	2022	113 123	113 123
Banklån	SEK	2,13%	2023	9 500	9 500
Banklån	SEK	1,81%	2024	123 077	123 077
Banklån	SEK	2,45%	2025 el senare	77 948	77 948
Koncernlån	SEK	10,00%	2025 el senare	339 403	339 403
Totala räntebärande skulder				1 133 288	1 133 288

not 18 Skulder till kreditinstitut

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

Koncernen Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga		
Koncerninternt lån (fast ränta)	103 630	339 403
Banklån (rörlig/ fast ränta)	755 324	337 024
Obligation	394 711	-
Summa långfristiga skulder	1 253 665	676 427
Kortfristiga		
Banklån (rörlig ränta, revolverande)	353 944	456 861
Summa kortfristiga skulder	353 944	456 861
Räntebärande skuld	1 607 609	1 133 288

Not 18 forts.

Moderbolaget Tkr	2020	2019
Långfristiga skulder		
Banklån	–	–
Obligationslån	394 711	–
Koncernlån	–	–
Summa långfristiga skulder	394 711	–
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	–	–
Kortfristig del av banklån	–	–
Skulder till koncernföretag	280 505	122 893
Övriga skulder	2 127	5 368
	282 632	128 261

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kronor.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	2020-12-31	2019-12-31
2020	–	456 861
2021	317 832	13 376
2022	254 976	113 123
2023 eller senare	1 034 801	549 928
Summa räntebärande skulder	1 607 609	1 133 288

Ränte- och kapital- bindning 2020-12-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	317 832	2,32%	317 832	2,32%
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%	334 590	4,51%
Summa	1 509 268		1 607 609	

Ränte- och kapital- bindning 2019-12-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	456 861	1,59%	456 861	1,59%
1-2 år	13 376	1,99%	13 376	1,99%
2-3 år	113 123	1,90%	113 123	1,90%
3-4 år	9 500	2,13%	9 500	2,13%
4-5 år	123 077	1,81%	123 077	1,81%
> 5 år	77 948	2,45%	417 350	8,59%
Summa	793 885		1 133 288	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter, obligationslån och lån, inbegripet marginaler, uppgick till 2,74% per den 31 december 2020 (1,77% per den 31 december 2019).

not 19 Övriga skulder

Koncernen Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Övrigt	6 188	2 080
Obligationslån	394 711	–
Koncernskuld	103 630	339 403
Summa övriga långfristiga skulder	504 529	341 483
Övriga kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	18 463	37 164
Koncernskuld	45 242	236 720
Övrigt	2 168	10 505
Summa övriga kortfristiga skulder	65 873	284 389

not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	15 819	17 069
Semesterlöner	1 550	1 172
Upplupna räntekostnader	1 877	328
Övrigt	3 457	8 123
	22 703	26 692

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 466	–
Semesterlöner	787	566
Övrigt	781	589
	3 034	1 155

not 21 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiell riskhantering

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

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder

2020-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2020- 12-31 Verkligt värde	2019-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2020- 12-31 Verkligt värde
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	–	–	–	–	Långfristiga fordringar hos koncernföretag	186 500	–	186 500	186 500
Övriga andelar och värdepapper	–	4 227	4 227	4 227	Övriga andelar och värdepapper	–	45	45	45
Hysesfordringar	3 147	–	3 147	3 147	Hysesfordringar	604	–	604	604
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	23 892	–	23 892	23 892	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	181 913	–	181 913	181 913
Övriga kortfristiga fordringar	10 172	–	10 172	10 172	Övriga kortfristiga fordringar	34 051	–	34 051	34 051
Likvida medel	211 180	–	211 180	211 180	Likvida medel	76 218	–	76 218	76 218
Summa	248 392	4 227	252 619	252 619	Summa	479 286	45	479 331	479 331

2020-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaff- nings- värde	Summa	2020- 12-31 Verkligt värde	2019-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaff- nings- värde	Summa	2020- 12-31 Verkligt värde
Upplåning	–	1 109 268	1 109 268	1 109 268	Upplåning	–	793 885	793 885	793 885
Obligationslån	–	394 711	394 711	394 711	Långfristiga skulder hos koncernföretag	–	339 403	339 403	339 403
Övriga långfristiga skulder	–	6 188	6 188	6 188	Leverantörsskulder	–	37 164	37 164	37 164
Långfristiga skulder hos koncernföretag	–	103 630	103 630	103 630	Kortfristiga skulder hos mot koncernföretag	–	236 720	236 720	236 720
Leverantörsskulder	–	18 463	18 463	18 463	Övriga skulder	–	10 505	10 505	10 505
Kortfristiga skulder hos mot koncernföretag	–	45 242	45 242	45 242	Upplupna kostnader	–	26 692	26 692	26 692
Övriga skulder	–	2 168	2 168	2 168	Summa	–	1 444 369	1 444 369	1 444 369
Upplupna kostnader	–	22 703	22 703	22 703					
Summa	–	1 702 373	1 702 373	1 702 373					

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

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

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Nedskrivningar

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars 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

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisk. 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 erbjuda finansiering till goda villkor.

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

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

Riskhantering av kapital

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

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande nettoskuld	1 402 617	1 057 070
Summa eget kapital	731 926	631 062
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,9	1,7

	2020-12-31	2019-12-31
Finansiering av koncernen		
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	1 298 987	717 667
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	835 556	970 464
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från aktieägare	1,6	0,7

not 22 | Leasingavtal

Fastighetsleasing

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

Övriga leasingavtal

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

not 23 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 146 062	752 485
	1 146 062	752 485
Summa ställda säkerheter	1 146 062	752 485

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	686 940	702 198
Summa eventalförpliktelser	686 940	702 198

Moderbolaget

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	-	-
Summa ställda säkerheter	-	-

Eventalförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-
Summa eventalförpliktelser	-	-

not 24 | Disposition av företagets förlust

Förslag till disposition av företagets resultat

Balanserade vinstmedel	8 085 910
Årets förlust	-8 066 809
Summa	19 101

Styrelsen föreslås att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	19 101
------------------------	--------

not 25 Närstående

Närståenderelationer

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Räntenetto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Närståendetransaktioner	2020	1 180	2 000	-11 889	23 892	148 872
Närståendetransaktioner	2019	1 000	2 000	-6 422	368 413	576 123

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	2020	29 708	-	-72	486 381	280 505
Dotterföretag	2019	25 097	-	-1 191	137 931	122 893
Andra närstående	2020	-	2 000	-	-	-
Andra närstående	2019	-	2 000	-	-	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

not 26 Koncernföretag

Moderbolaget Tkr	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 872	23 500
Inköp samt tillskott	50	2 372
Lämnat aktieägartillskott	4 320	-
Utgående balans 31 december	30 242	25 872
Redovisat värde den 31 december	30 242	25 872

Årets återförda nedskrivningar samt årets nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i koncernföretag".

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
			2020-12-31	2019-12-31
Arwidsro Holding 2 AB, 556844-0696, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidsro Holding 3 AB, 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidsro Samhällsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	100	7 320	3 320
Arwidsro Holding 14 AB, 559211-2238, Stockholm	1 000	100	92	52
Arwidsro Holding 4 AB, 559850-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidsro Holding 163 AB, 559280-7399, Stockholm	25 000	100	305	-
Arwidsro Holding 167 AB, 559586-5181, Stockholm	25 000	100	25	-
			30 242	25 872

not 27 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen Tkr	2019-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	2020-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	337 024	818 301	-	1 155 325
Räntebärande skulder, kortfristiga	456 861	-102 917	-	353 944
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	793 885	715 383	-	1 509 268

Moderbolaget Tkr	2019-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	2020-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	-	394 711	-	394 711
Räntebärande skulder, kortfristiga	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	-	394 711	-	394 711

Ej utnyttjade krediter Tkr	2020	2019
Koncernen		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	200 000	-

Moderbolaget	2020	2019
Ej utnyttjade krediter uppgår till	200 000	-

not 28 Händelser efter balansdagen

Den 22 december ingicks avtal om att förvärva två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde i Uppsala som omfattade cirka 12 000 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 207 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 uppgick till 5,2 år och har en ekonomisk beläggningsgrad om 100 procent. Tillträde skedde den 15 januari 2021.

not 29 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar

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

Värdering till verkligt värde

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

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 21 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

not 30 Uppgifter om moderbolaget

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

Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i joint venture företag.

Arwidsro Fastighets AB är helägt dotterföretag till Arwidsro Fastigheter AB, org. nr 556685-6216 med säte i Stockholm. Arwidsro Fastigheter AB ingår i en koncern där Arwidsro Holding AB, org. nr 556954-0080 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den yttersta koncernen i vilka Arwidsro Fastigheter AB ingår som dotterföretag.

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 20 april 2021. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 20 april 2021.

Stockholm den 20 april 2021

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2021.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

STYRELSE



Per Arwidsson
Grundare & Ordförande



Christer Sandberg
Styrelseledamot



Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot



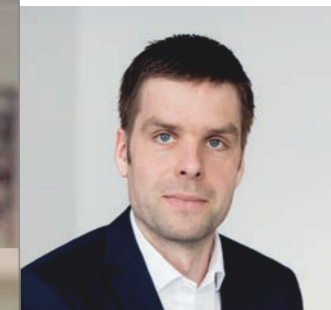
Joakim Nordblad
Styrelseledamot

LEDNING

Anette Erneholm
CFO



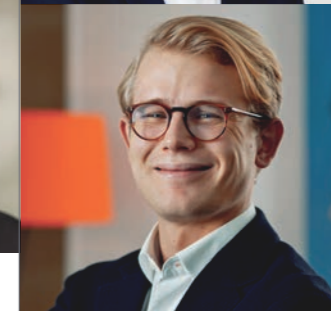
Magnus Tamreus
Fastighetschef



Peter Zonabend
CEO



Tobias Kjellin
Områdesansvarig
Samhällsfastigheter



Gustav Lilliehöök
Transaktionsansvarig



Maria Björkling
Hållbarhetsansvarig

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Arwidsro Fastighets AB, org. nr 556685-9053

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidsro Fastighets AB för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-38. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 33-68 i detta dokument.

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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-38. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper på sidorna 49-50 i årsredovisningen, samt Not 11 Förvaltningsfastigheter på sidorna 58-59 för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 2 273 Mkr per den 31 december 2020, vilket utgör ca 90 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2020 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare samt intern värderingsmodell.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har bedömt de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har utvärderat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1 och 11 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-32. Den andra informationen består också av investerarrapporten. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information

som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Fastighets AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-38 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Arwidsro Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 29:e Juni 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 20 april 2021.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Q1 2021	11 maj 2021
Delårsrapport Q2 2021	27 augusti 2021
Delårsrapport Q3 2021	23 november 2021

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress:
Humlegårdsgatan 20
114 46 STOCKHOLM

Postadress:
BOX 55938
102 16 STOCKHOLM

Telefon:
08-545 67 300

Mail:
info@arwidsro.se

IR-kontakt:
Peter Zonabend, VD
Peter.Zonabend@arwidsro.se

Produktion: Arwidsro i samarbete med Vero Kommunikation och Öhrberg Design
Fotografer: Oskar Omne och Tomas E Johanson/Fjellfotografen

The background features two large, overlapping, curved blue shapes that resemble stylized parentheses or large 'C' characters. The inner curve of each shape is a darker blue, while the outer curve is a lighter, semi-transparent blue, creating a layered effect.

arwidsro.se