ARWIDSRO

ÅRSREDOVISNING
2019

DET HÄR ÄR ARWIDSRO

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

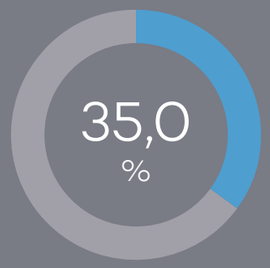
Bolaget grundades 1979 och besitter över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige.

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.

INNEHÅLL

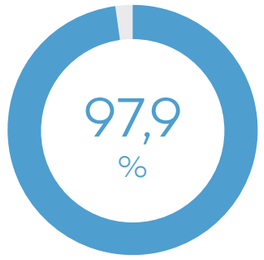
Året i korthet	4
Historia	6
Vision, strategi och affärsidé	8
VD-ord	10
Om Arwidsro	12
Hållbarhet	14
Arwidsro som arbetsgivare	18
Fastighetsbestånd	20
Affärsområden	22
Förvaltning	24
Projekt	26
Framtiden	30
Räkenskaper	**32**
Förvaltningsberättelse	33
Styrelse och ledning	36
Resultaträkning koncern	37
Rapport över finansiell ställning koncern	38
Rapport över förändringar i koncernens egna kapital	39
Koncernens kassaflödesanalys	40
Noter - Koncernen	41
Moderföretagets resultaträkning	53
Moderföretagets balansräkning	54
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	55
Moderföretagets kassaflödesanalys	56
Noter – Moderföretaget	57
Årsredovisningens undertecknande	61
Revisionsberättelse	62

”Vi skapar bestående livsmiljöer”



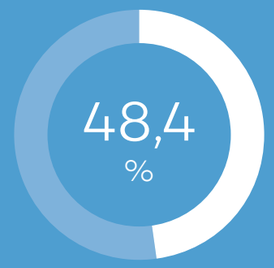
SOLIDITET[1]

1) Soliditet exklusive ägarlån



FAKTISK UTHYRNINGSGRAD

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



LTV

ÅRET I KORTHET

VIKTIGA HÄNDELSER 2019

Q1

- Startar affärsområdet **Samhällsfastigheter** med ambitionen att skapa i alla avseenden hållbara, trivsamma livsmiljöer
- Arwidsro firar **40 år**, 1979–2019

Q2

- **Samhällsfastigheters första projekt tillträds**; fastigheten Brädgården 1 i Norrtälje Hamn. På fastigheten kommer ett äldreboende med 80 lägenheter att utvecklas med Humana som operatör och största hyresgäst.
- Projektstart för utveckling av **Hanöhallen i Åhus**. Utvecklingen innebär en ny attraktiv mötesplats med mat, dryck och utökad service.

Q3

- Förvärvar handelsplatserna **Ängshagen** i Lidköping och **Älvängen** i Ale.

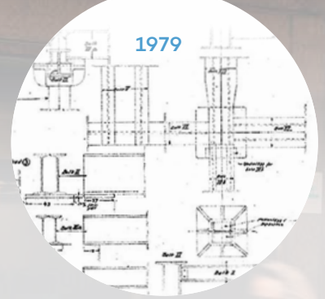
Q4

- Går i mål med bygge av intern organisation. Det **handplockade team av medarbetare** som successivt rekryterats är på plats vilket innebär att vi har långsiktig organisation redo för framtidens utmaningar.
- Vårt viktiga hållbarhetsarbete tar ordentlig fart då vi beslutar om **hållbarhetsvision**, grundläggande principer och identifiering av verksamhetsmål inom ramen för FN:s globala mål (Agenda 2030).
- Ingår avtal för **avyttring av kvarvarande fastigheter** utanför vår investeringsstrategi, ett välplanerat steg.

HISTORIA

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 "Convector"
- Under 80-talet förvärvades ett stort antal fastigheter, företrädesvis bostadsfastigheter där fokus låg på att skapa goda boendemiljöer

1992-1993

GRANEN

Convector blir Granen

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

2017

ARWIDSRO

Granen byter namn till Arwidsro

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

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 bäddar
- Under hösten 2019 påbörjas byggnationen som förväntas vara färdigställt Q2 2021

2020

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 värdeskapade förvaltning

Evig investeringshorisont

Arwidsro vill vara en aktiv och pålitlig partner med en evig investerings-horisont

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

Dagligvaruankrad handel

- Mat
- Dryck
- Samhälls-service

Samhälls-fastigheter

- Förskola
- Skola
- Äldre-boende
- Hyres-bostäder

VD-ORD

Under 2019 firade vi 40 år. Även om vi har utvecklats som företag drivs vi av samma värden nu som tidigare. Vi anser oss hålla samma kompassriktning och har samma nyfikenhet. Vi har anammat ett mer digitalt arbetssätt som möjliggör en effektivare bearbetning av större mängder data och ökar spårbarheten.

PROAKTIVT FÖRVALTNINGSARBETE OCH FÖRSTÄRKT ORGANISATION
Vi har fortsatt med ett proaktivt förvaltningsarbete där vi försöker vara en god partner till våra hyresgäster. Detta har gett resultat i en längre genomsnittlig avtalslängd med låga vakanser.

2019 var ett år där vi fortsatte att bygga organisatoriskt och investera i våra fastigheter. Vi har förstärkt organisationen i dess alla delar, bland annat med Anette Erneholm som CFO och Malin Tydal som Redovisningsansvarig samt Gustav Lilliehöök som Transaktionsansvarig. Vidare har Förvaltningsorganisationen förstärkts och utvecklats.

Året som gått har även inneburit att vi kommit igång med vårt hållbarhetsarbete på allvar. Mycket av arbetet har inledningsvis omfattat hållbarhetsvision, mål och struktur. Ett intressant, viktigt och utmanande arbete som vi ser fram emot fortsättningen av. Med nyfikenhet och engagemang tar vi oss an samhällets största utmaningar.

ATT SKAPA BESTÅENDE LIVSMILJÖER
Vi har även investerat i vårt befintliga bestånd där ett större projekt har påbörjats vilket symboliserar Arwidsro satsning på dagligvaruhandel och närliggande service; Hanöhallen, Åhus.

Hanöhallen är en utveckling av vår fastighet i Åhus där vi sedan tidigare haft ICA som hyresgäst. Under ett par år drev vi ett planarbete för att möjliggöra en utbyggnad vilket skedde parallellt med vårt uthyrningsarbete. Vi lyckades skapa en attraktiv mötesplats för Åhusbornas alla vardagsbehov som kommer vara i bruk från halvårsskiftet 2020.

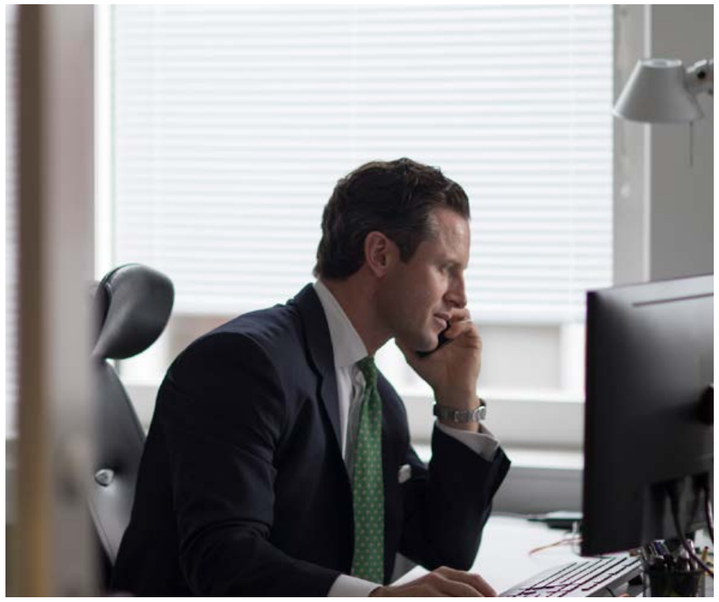
ARWIDSRO SAMHÄLLSFASTIGHETER
Under 2019 har vi även startat vårt första projekt inom Arwidsro Samhällsfastigheter där vi under året påbörjade byggnationen på fastigheten Brädgården i Norrtälje Hamn. På fastigheten bygger vi vårt första äldreboende åt vår hyresgäst Humana som kommer börja ta emot boende under halvårsskiftet 2021.

Självklart kommer både Hanöhallen och Brädgården bli miljöcertifierade.

Vi driver i olika skeden utveckling av cirka 65 kBTA bostäder och särskilt boende samt cirka 40 kBTA dagligvaruhandel och närliggande service.

> ”Året som gått har även inneburit att vi kommit igång med vårt hållbarhetsarbete på allvar.”

> ”2019 var ett år där vi fortsatte att bygga organisatoriskt och investera i våra fastigheter.”



ETT RENODLAT FASTIGHETSBOLAG
Vi gillar datainsamling och information. En viktig del i vår transaktionsmodell är att förstå de fastigheter vi förvärvar på djupet. Vi använder oss av både kvantitativ och kvalitativ analys där vi vill förstå både makro- och mikroläget, hyresgästernas behov och möjligheter samt fastighetens skick. Även om analysen tar tid och kraft ser vi det som en nödvändighet för att bibehålla kvalitén i våra förvärv. Efter att ha analyserat och kalkylerat ett stort antal affärer förvärvade vi i under tredje kvartalet 2019 två dagligvaruankrade handelsplatser som passade väl in i våra investeringskriterier – stabila säkra hyresgäster inom dagligvaruhandel och närliggande service. Därutöver har vi renodlat portföljen ytterligare genom att avyttra fem fastigheter som ligger utanför vår investeringsstrategi. Av dessa fråntäddes fyra av fastigheterna under 2020.

EN MOTSTÅNDSKRAFTIG STRATEGI
Efter att ha har levt i en mycket lång högkonjunktur har världen drabbats av Covid-19-pandemin. Både viruset och hanteringen av dess effekter kommer leda till en lågkonjunktur vars djup vi ännu inte kan överblicka. Det är dock klart att krisen kommer slå brett mot många företag. Vår strategi har baserats på dagligvaruankrad handel med närliggande service samt social infrastruktur med hyresbostäder, skolor och äldreboenden. En strategi som är motståndskraftig överlag. Inledningsvis har huvuddelen av våra hyresgäster sett en omsättningsökning men vi fortsätter att bevaka situationen noggrant.

Peter Zonabend
VD, Arwidsro Fastighets AB

> ”En viktig del i vår transaktionsmodell är att förstå de fastigheter vi förvärvar på djupet.”

BERÄTTELSEN OM ARWIDSRO

Arwidsros 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 opportun 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 Arwidsro.

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

ENKELHET, TYDLIGHET OCH ANSVAR

Arwidsro var en del av den bohuslänska släktgården där värden som enkelhet, tydlighet och ansvar var grundregler. Den bohuslänska familjetraditionens värden vill vi gärna ska kännetecknа 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.

”Namnet Arwidsro var vår släktgård i Bohuslän där enkelhet, tydlighet och ansvar var grundregler. Dessa värden kännetecknar vårt företag och jag känner en återfunnen glädje i verksamheten och ser med stor tillförsikt fram emot framtiden”

– 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 hålbarhet 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 affärsmässig 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.

Hållbarhet är idag ett modeord i tiden. Hos Arwidsro vill vi något mer: att vår gärning ska vara bestående över tiderna.

Vårt hållbarhetsarbete ska genomsyra hela organisationen, vårt arbetssätt och våra dagliga beslut. Vi kvalitetssäkrar genom att certifiera, använda system, metoder och verktyg. Vårt hållbarhetsarbete ska alltid leda till konkreta handlingar.

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 är just enkel, en naturlig del av vår vardag. Men för att nå dit krävs hårt arbete, nyfikenhet, engagemang och mod. Att utmana konsensus och ifrågasätta gamla sanningar. Under 2019 tog vi de första viktiga stegen för att komma igång med vårt hållbarhetsarbete på allvar. Vi satte vår hållbarhetsvision, strukturen för arbetet och våra grundläggande principer. I ledningsgruppen analyserade och beslutade vi om vilka av de globala målen i Agenda 2030 som är mest relevanta för vår verksamhet. Analysen mynnade ut i de tre målen; Hållbara städer (mål 11), Hållbar konsumtion och produktion (mål 12) samt Ekosystem och biologisk mångfald (mål 15).

HÅLLBARHETSVISION

Vi ska inte ha något hållbarhetsarbete. Det ska vara helt integrerat i allt vi gör. Vi gör affärer, utvecklar, förvaltar, förvärvar, avyttrar – alltid på ett hållbart sätt.

KAVLAT UPP ÄRMARNA
Under 2020 har vi kavlat upp armarna ytterligare och arbetar mer konkret med vårt hållbarhetsarbete. Vi undersöker vilka möjligheter digitalisering och teknik, beprövade verktyg och certifieringsverktyg ger och testar detta i befintliga fastigheter. Vi har genomfört våra första förstudier för att miljöcertifiera befintliga fastigheter och driver fastighetsutvecklingsprojekt där hållbarhet har en avgörande roll högt på agendan. All nyproduktion innebär naturligtvis certifiering av byggnader, en lärande process för vår organisation. Ett exempel av nyproduktion är äldreboendet i Norrtälje Hamn som vi certifierar enligt Miljöbyggnad Silver och där vi genomför ytterligare åtgärder för att delta i skapandet av hållbar stadsutveckling. Ett arbete Norrtälje som kommun är drivande i. I en annan fastighet har vi initierat energikartläggning som pilotprojekt för att utarbeta en modell kring energieffektivisering. Inom affärsområdet samhällsfastigheter har vi arbetat fram ett koncept för att säkerställa att hållbarhet är en del av varje fas i våra projekt. I flera utvecklingsprojekt i tidigt stadium har vi initierat arbete enligt certifieringssystem för hållbar stadsutveckling, Citylab.

Parallellt med pågående projekt arbetar vi på strategisk nivå för att systematiskt, tydligt och mätbart forma vårt hållbarhetsarbete. Vi ser att den metoden – att arbeta både i konkreta projekt och systematiskt på längre sikt – är en effektiv och klok väg framåt. Så kommer vi fortsätta, med vår hållbarhetsvision som målbild.

HELA LIVSMILJÖER

Vi är fullt medvetna om att certifiering av enskilda byggnader är en viktig men inte tillräcklig del av vårt hållbarhetsarbete. Hållbar samhällsutveckling handlar om så mycket mer än så – om hela livsmiljöer. Men också om ansvar och sunt förnuft. Vi menar allvar när vi säger att vi vill att vår gärning ska vara bestående över tid, och att vi vill vara en del i lösningen av omställningen och framtidens samhälle. Vi ser många spännande och innovativa initiativ i branschen där samverkan är nyckeln. Vi är övertygade om att transparens är avgörande i hållbarhetsarbetet och söker samarbeten med parter som ser vad vi ser. Det är en av anledningarna till att vi under första kvartalet 2020 blivit medlemmar i Sweden Green Building Council, Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande.

Vi har en lång väg att gå, precis som resten av världen – omställningen till hållbar värld är inte lätt, den behöver ske systematiskt och successivt. Vi är övertygade om att tålamod, samverkan och hårt arbete kommer att vara framgångsfaktorer för att nå i mål med vår hållbarhetsvision. Utöver konkreta projekt arbetar vi nu med en metod för väsentlighetsanalys och nulägesbeskrivningar av våra affärsområden. Nulägesbeskrivningarna ska mynna ut i en handlingsplan med mål och aktiviteter. Vårt arbete hittills har indikerat att vi kommer prioritera certifiering av fastigheter, energikartläggning och effektivisering samt utredning och åtgärder för biologisk mångfald. När handlingsplanerna per affärsområde är genomförda ska hållbarhet vara helt integrerat i allt vi gör. Våra mest spännande och utmanande delar inom hållbarhetsområdet ligger i att skapa utrymme för beteendeförändringar och sociala aspekter inom våra handelsplatser och samhällsfastigheter. Även att identifiera klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter, enligt TCFD eller motsvarande.

ARWIDSSONSTIFTELSEN

Ytterligare en dimension i vårt hållbarhetsarbete är den stiftelse en del av vårt ekonomiska överskott går till. Arwidssonstiftelsen bildades 2014 av Per Arwidsson och hans livskamrat Birthe Hallin-Olsen. Stiftelsen är en fristående organisation som vill stärka sambandet mellan stadsbyggnad, arkitektur, konst och humaniora. En katalysator för stadsutveckling. Verksamheten består av en samverkansdel, där stiftelsen initierar och driver projekt tillsammans med kommuner, näringsliv och civilsamhälle och en kunskapsdel som driver opinionsbildning och plattformar för samtal om hur vi formar de miljöer vi lever och verkar i.

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

BIRTHE & PER ARWIDSSONS STIFTELSE

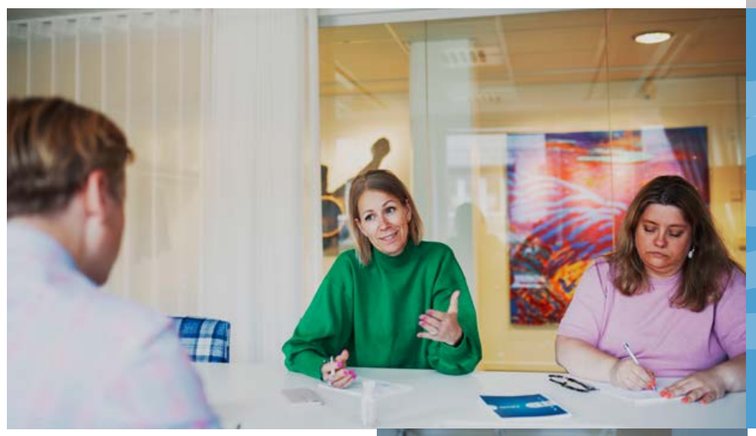
KONCEPT FÖR SAMHÄLLSFASTIGHETER

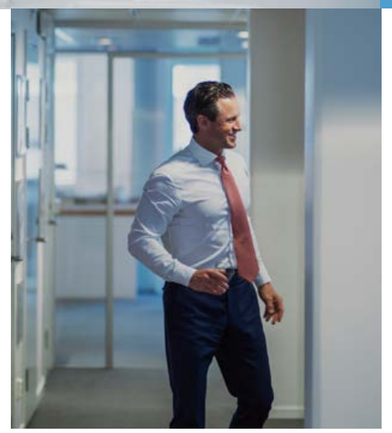
Oavsett typ av projekt, utgångsläge och samarbetsparter tar vi alltid med hållbarhetsaspekten genom de olika faserna. Vi utreder, på olika nivåer beroende på i vilken projektfas vi befinner oss, hållbarhetsaspekter enligt nedan:

Fas	Hållbarhetsaspekt	Mål
Idé	För att skapa väsentliga möjligheter till hållbara lösningar identifierar vi direkt i idéfasen projektets största hållbarhetsutmaningar, med lokal och social förankring.	11
Förstudie	Vi analyserar alltid projektet genom Citylabs 10 övergripande hållbarhetsmål – analysen leder till val av fokusområden vi prioriterar under kommande faser.	11
	Vi miljöcertifierar alla våra byggnader i nyproduktion, i förstudien tar vi beslut om certifieringssystem och nivå.	11
Planering/Utredning (förutsättningar för projektering)	Vi utreder alltid möjligheterna att gynna den biologiska mångfalden.	15
	Vi utreder alltid möjligheterna till egna åtgärder i syfte att inkludera sociala åtgärder.	11
Projektering/ Genomförande	Vi involverar avfallshantering redan i projekteringsstadiet, och ställer krav på våra samarbetspartners.	12
	Vi synliggör och involverar logistik och transporter redan i projekteringsstadiet, och ställer krav på våra samarbetspartners.	11
	Vi genomför alltid livscykelanalyser för att ta redo på i vilket skede av en byggnads livscykel en viss miljöpåverkan är som störst.	12
Överlämning/ Förvaltning	Drift- och underhållsinstruktioner (både till förvaltning och till hyresgäster) ska alltid innehålla information om miljöpåverkan och hållbarhetsmässiga aspekter. Detta inkluderar även åtgärder och mätpunkter för driftoptimering.	12
Användning (i drift)	Vi erbjuder alltid hyresgäst/brukare information och kunskap om hållbara livsstilar.	12
	Vi utreder möjligheter till samverkan med relevanta parter, där vi som fastighetsägare kan verka som katalysator för relevanta intressenter i syfte att skapa hållbara beteenden.	12

VI ÄR INTE SOM VEM SOM HELST. NEJ, VI ÄR INTE SOM ANDRA.

Arwidsro är som arbetsgivare en liten aktör. Det hindrar oss inte från att investera och agera i desto större perspektiv. Vi har i samlat ett team av passionerade och erfarna entreprenörer med fokus på kvalitet, engagemang och relationer. Under vår förändringsresa de senaste tre åren har vi arbetat med en strategisk och långsiktig rekryteringsplan för att attrahera erfarna, duktiga och affärsdrivna anställda. Vi är en lärande organisation som strävar efter att ständigt utveckla vår kunskap och kompentens. Vi siktar alltid på att attrahera kompetenser med ett brett spektrum av kunskaper som kan samverka och skapa synergier. Tanken är att gynna de förutsättningar som krävs för att skapa beständiga livsmiljöer där människor vill leva och bo. Vi vill leva som vi lär och investerar därför i våra medarbetares välmående och kompetensutveckling. Ett arbete vi är övertygande om gynnar såväl den enskilde medarbetaren, som Arwidsros verksamhet och intressenter. Vi jobbar med humanistiska värderingar, använder vår fantasi, vår kompetens och vår förmåga att lyssna. Till oss kommer man för att påverka morgondagens samhälle, kunna utvecklas i takt med företaget, bli en del i ett spännande team – och för att ha roligt. Vår företagskultur genomsyras av entreprenörskap, ansvar och engagemang. Här arbetar man nära beslut, kan påverka sin egen utveckling och samtidigt betonar vi vikten av balans i arbetslivet. Vi ruckar inte på balansen – våra medarbetare ska hålla över tid både i arbetet och privat.

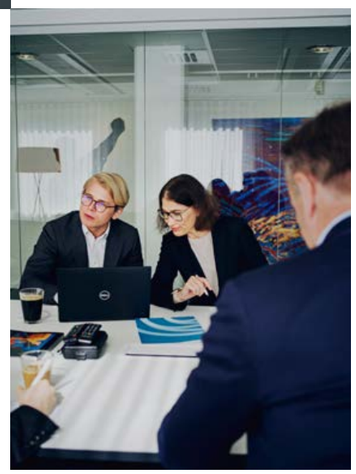




KULTURBÄRARE
Som medarbetare på Arwidsro möter du kollegor, samarbetspartners och människor i olika situationer. Varje möte är betydelsefullt och en del av det som skapar vår identitet. Oavsett roll och kompetens är alla hos oss företagets kulturbärare; medskapare till att vi uppfattas som ansvarstagande, kompetenta och affärsmässiga. Vi behandlar varandra med respekt. Vi är generösa med vår kompetens och delar gärna med oss. Vi fokuserar på organisk tillväxt och att nyttja den gedigna kompetens inom bygg och konstruktion som vi besitter. Tillsammans täcker vi en bred kompetensbas inom bygg- och fastighetsbranschens alla delar.

LÅNGSIKTIG HÄLSOPLAN
Våra medarbetare är en avgörande pusselbit i vår verksamhet och vi satsar mycket på god arbetsmiljö och bra företagskultur. En kultur som bygger på arbetsglädje, ansvar och balans. Ett proaktivt hälsoarbete är för oss en viktig framgångsfaktor. Med dagens förändringstakt och högt ställda krav från olika håll, vill vi som arbetsgivare göra allt vi kan för att förebygga ohälsa. Under 2020 rullar vi ut vår långsiktiga hälsoplan som syftar till att prioritera hälsoaspekten hos våra medarbetare. Genom årlig hälsoundersökning identifierar vi förbättringsområden som vi kopplar aktiviteter och insatser till. Vi sätter upp mätbara mål och investerar i hälsoutmaningar, föreläsningar och andra relevanta verktyg för proaktivt hälsoarbete. Vår hälsostrategi är att man som medarbetare på Arwidsro ska uppleva kontinuerligt förbättrad hälsa.

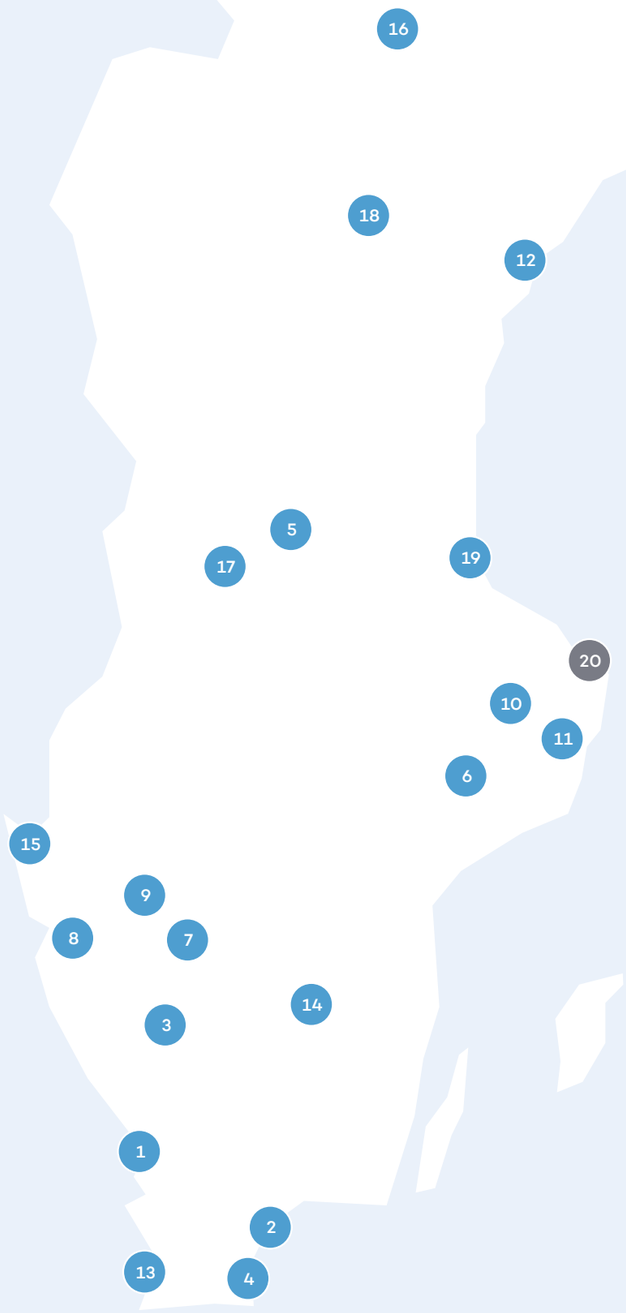
LIVSMILJÖ FÖR MEDARBETARE
Det är så cirkeln sluts. Att vi även som arbetsgivare skapar möjligheter till god livsmiljö. Vår arbetsplats är en livsmiljö för våra medarbetare, som i sin tur påverkar livsmiljön för våra hyresgäster och andra intressenter. Vi är alla ambassadörer för detta. Drivna av en inre kompass.



VÅRA FASTIGHETER

Våra fastigheter är geografiskt spridda men strategiskt samlade. Vi är representerade i 18 kommuner i framförallt mellersta och södra Sverige. Portföljen är ankrad av riks-täckande och ledande aktörer inom vård-, dagligvaruhandel och samhällsservice. Med lång genomsnittlig avtalslängd, aktiv förvaltning och evig investeringshoristont skapar vi goda och långsiktiga relationer.

#	Kommun	Area	Ankarhyresgäst
Dagligvaruhandel			
1	Laholm	11 620	ICA
2	Kristianstad	10 627	Bergendahls (Eko)
3	Stenungsund	8 486	Axfood
4	Kristianstad	8 368	ICA
5	Mora	6 780	Axfood
6	Strängnäs	4 130	ICA
7	Vara	4 288	Axfood
8	Ale	7 983	Coop
9	Lidköping	11 286	Coop
10	Sthlm	406	Coop
11	Sthlm	341	Coop
12	Härnösand	2 729	Systembolaget AB
13	Lund	1 139	Central Market AB
14	Nässjö	Mark	N/A
15	Uddevalla	500	Hem-Data.se
16	Dorotea	585	Systembolaget AB
17	Malung	920	Systembolaget AB
18	Bräcke	405	Systembolaget AB
19	Hofors	1 087	Bowlingbolaget i Hofors AB
Samhällsfastigheter			
20	Norrtälje	5 989	Humana



DAGLIGVARUANKRAD HANDEL

Dagligvaruankrad handel har varit en naturlig del av vår fastighetsportfölj under lång tid. 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 trevlig miljö där man enkelt kan utföra sina vardagsärenden. Det är verksamheter vi tror är viktiga för människans välmående, och som står sig över tid.

6,1

WAULT

(ANDEL DAGLIGVARUHANDEL)

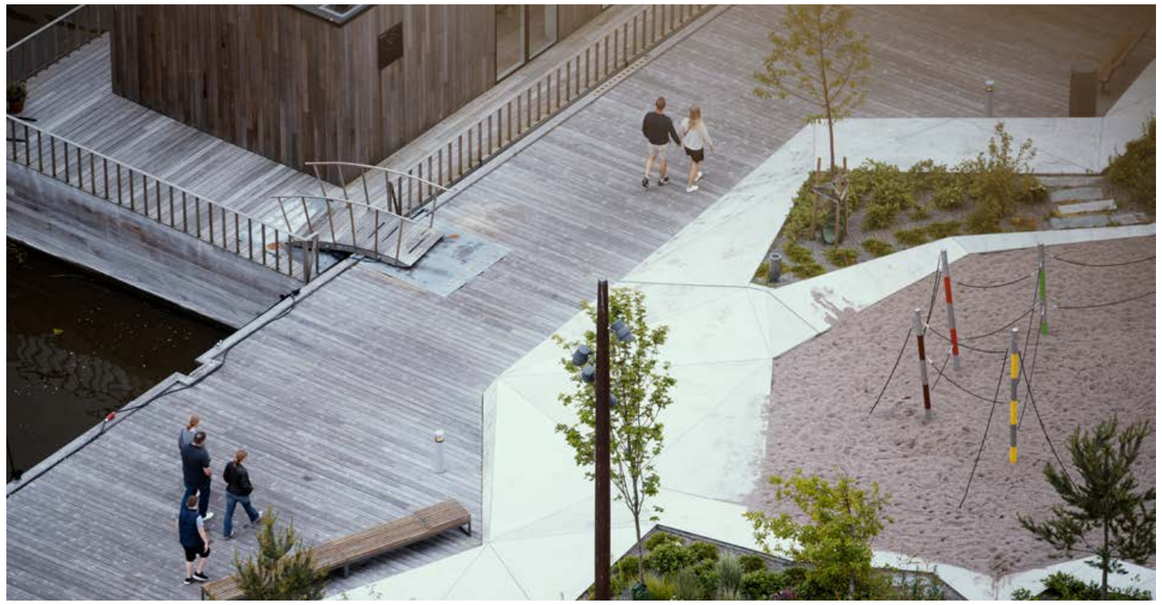
ETT FOKUSERAT BESTÅND

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 av 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 uppvisar 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, Bergensdahls-gruppen samt Coop.

FRAMTIDENS HANDELSPLATS

Vår ambition är att delta i byggandet av 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 lyckas bygga handelsplatser där människor trivs och tar ansvar.

Inom det dagligvaruankrade handelssegmentet kommer vi även framöver vara aktiva på köpsidan.



SAMHÄLLSFASTIGHETER

2019 startade vi upp ett nytt affärsområde. 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

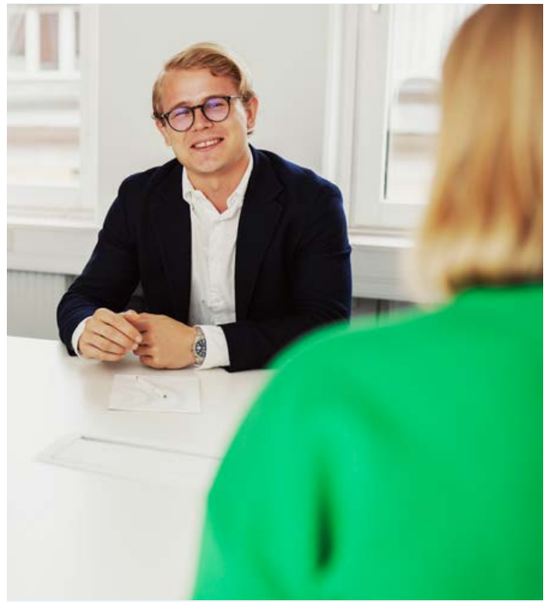
Affärsområdet Samhällsfastigheter utvecklar och förvaltar vad vi anser vara samhällets viktigaste byggnader; förskolorna där de minsta formar sina första minnen utanför hemmet, skolorna där elever och lärare ska ha de bästa förutsättningarna för lärande, LSS-boende där de som behöver stöd och hjälp i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

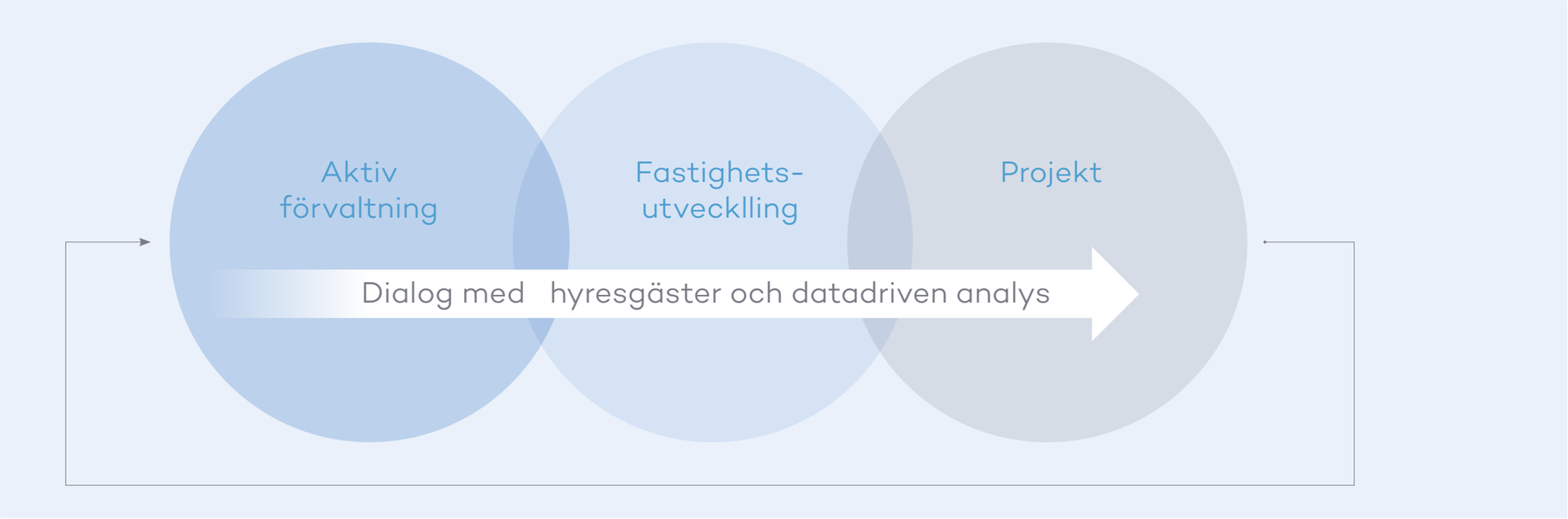
BYGGER FÖR EGEN FÖRVALTNING

2019 var Arwidsro Samhällsfastigheters första aktiva verksamhetsår. Det för oss nya affärsområdet utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter med ambitionen att i alla avseenden skapa hållbara och trivsamma livsmiljöer. Arwidsro Samhällsfastigheter kommer primärt att bygga för egen förvaltning. Målsättningen är att alla, stora som små, unga som gamla, boende, personal och anhöriga ska må bra och trivas i bolagets fastigheter. I utveckling och förvaltning arbetar man därför nära verksamheterna som ska bedrivas. Kunniga och erfarna samarbetsparter utses med omsorg i alla produktionsled. Verksamheten kommer att 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.

”Vi tycker att alla har rätt till trivsamma, ändamålsenliga livsmiljöer byggda med omtanke och respekt. Våra fastigheter ska kort sagt vara värdiga ett demokratiskt och humanistiskt samhälle”

– säger grundaren och huvudägaren Per Arwidsson.





AKTIV OCH VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

När vi under 2017 genomförde omfattande strategiska och organisatoriska förändringar var ett avgörande steg att plocka in vår förvaltning ”inhouse”, något som tidigare legat externt. Det var ett högst strategiskt beslut 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 verksamheter. Målet var helt enkelt att komma närmare våra hyresgäster. 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. 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 digitaliserat 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.

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 hyresgästen. 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 hög 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 samverkansparter 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. Vår förvaltning tar alltid sikte på hållbar drift och bestående livscykel.

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 det 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.

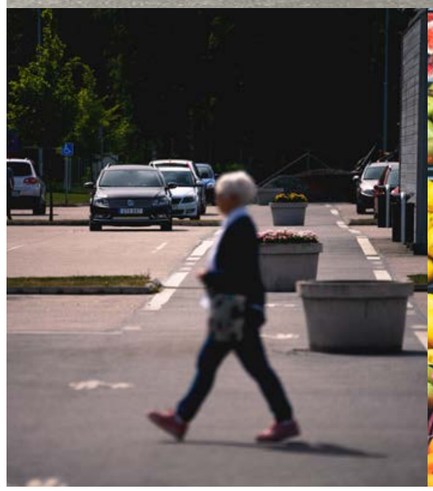
HANÖHALLEN, ÅHUS

Beläget i Kristianstad 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. Åhus har Sveriges näst bäst bevarade medeltida stadskärna efter Visby. Åhus 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. Arwidsro har de senaste åren arbetat för att utveckla vår fastighet Flaket 10.

Handelsplatsen, Hanöhallen, är ett praktexempel på fastighetsutveckling inom Arwidsro. Projektet är en investeringsmöjlighet inom dagligvaruhandel som uppvisar vår förmåga att utveckla en initialt bra fastighet. Fastigheten omfattade innan omvandlingen cirka 5 900 kvadratmeter i uthyrningsbar area med ICA Kvantum som ankarhyresgäst, en stark hyresgäst med utvecklingsmöjligheter. Direkt efter genomfört förvärv initierade Arwidsro en dialog med ICA och genomförde ytterligare marknadsanalys och arbete med hyresgäster. Utvecklingen genererade i en ny attraktiv mötesplats med mat, dryck och utökad service. Med byggstart i april 2019 inledde vi arbetet till en mer attraktiv handelsplats som förväntas färdigställas under tredje kvartalet 2020. Om- och tillbyggnaden tillför 2 500 kvadratmeter lokalyta för sju till åtta hyresgäster med bland andra Systembolaget. Samtidigt byts fasaden och utemiljön görs mer attraktiv.

– Vi är stolta över att få utveckla Åhus köpcenter och tillsammans med befintliga och nya hyresgäster skapa en bestående trivsam handelsmiljö här, vilket vi hoppas ska bidra till en positiv upplevelse för såväl Åhusbor som tillfälliga besökare, säger Peter Zonabend, VD Arwidsro.

Projektet är ett exempel på värdeskapande genom aktiv förvaltning. Genom ny detaljplan för fastigheten har vi möjliggjort utveckling av ytterligare handel. ICA, Systembolaget och Apoteket är ankarhyresgäster med långa hyresavtal. Vi säkrar hyresgästernas långsiktighet genom aktiv dialog och skräddarsydda hyresgästanpassningar vilket resulterar i en signifikant förbättring av fastigheten.



FAKTA

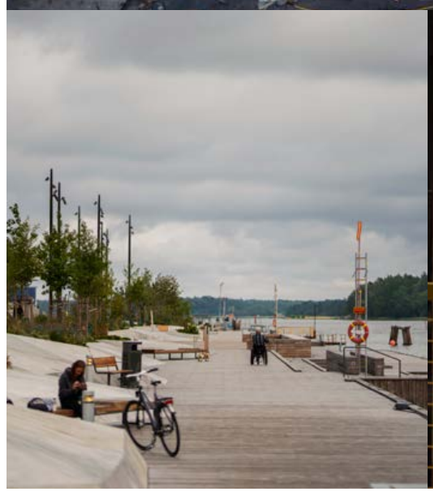
- **Utbyggnad av befintlig handelsplats**
- **Omfattning:** 2500 kvm utökad yta.
- **Projekttid:** April 2019 - September 2020
- **Största hyresgäst:** Ica

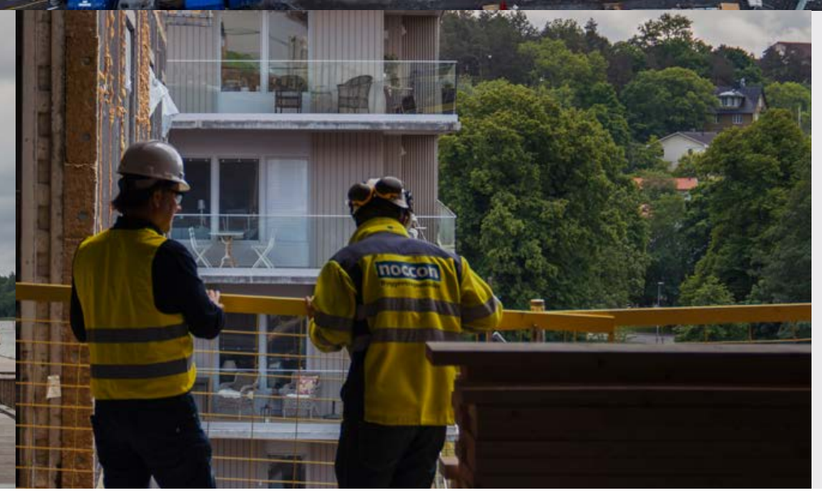
BRÄDGÅRDEN 1, NORRTÄLJE

Norrtälje kommun är en snabbt växande kommun där omvandlingen av hamnområdet är Norrtäljes största stadsutvecklingsprojekt någonsin – 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.

Arwidsro bedömde läget och marknaden som exceptionellt attraktivt efter en kvantitativ och kvalitativ undersökning och 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. Humana lägger stor vikt i utformningen som funktionerna i såväl lägenheterna som de gemensamma ytorna. Gym, bastu och gemensamhetslokaler med takterrass, varje avdelning har ett stort gemensamt kök och vardagsrum. Dessutom finns det en gemensam terrass och balkong på varje våningsplan. Ambitionen är att byggnaden ska bli miljöcertifierad med beteckningen Miljöbyggnad silver. Projektet påbörjades hösten 2019 och planeras färdigställas till våren 2021. Projektledningen sker i egen regi och med upphandlad totalentreprenör Noccon AB.





FAKTA

- **Nyproduktion av äldreboende**
- **Omfattning:** 80 lägenheter
- **Projekttid:** September 2019 - Maj 2021
- **Största hyresgäst:** Humana

FRAMTIDEN

VÅR VÄG FRAMÅT

Arwidsro har haft en intensiv och spännande resa de senaste åren, där vi renodlat vår portfölj, tydliggjort strategi, byggt upp organisation, struktur och system. Vi står nu väl rustade för framtiden och de utmaningar vi ställs inför, oavsett konjunkturläge.

Arwidsro kommer fortsätta fokusera på att förädla och utöka våra två affärsområden. Den samlade erfarenheten och kompetensen hos Arwidsro tillsammans med en välavvägd investeringsstrategi och tillgång till likvida medel ger goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

DATADRIVEN ANALYS OCH HÅLLBARHETSPERSPEKTIV

Under 2019 och Q1 2020 har Arwidsro bland annat analyserat en stor mängd fastighetsaffärer vilket resulterade i att vi förvärvade två dagligvaruankrade fastigheter. Arwidsro använder sig av datadriven analys för att analysera nya förvärvsmöjligheter. Byggnadens tekniska status skall vara känd och utredas från ett hållbarhetsperspektiv. Vid investeringar ska hållbarhetsperspektivet beaktas och dess lönsamhet kalkyleras. Vi har även avyttrat och/eller undertecknat överlåtelseavtal för fem fastigheter till ett värde om cirka 135 Mkr då fastigheterna ligger utanför vår investeringsstrategi.

Corona har ställt till det för många inom sällanköpshandeln men dagligvaruhandeln går starkare än någonsin. 92 procent av våra hyresintäkter kommer från hyresgäster där en överväldigande andel påverkas positivt av Corona-krisen, detta beror på beståndets starka betoning på livsmedel men även lågprishandel och så kallade DIY-kedjor. Endast dryga 8 procent av intäkterna från kommer verksamheter som vi bedömer påverkas negativt av de rådande förutsättningarna men lejonparten av dessa intäkter kommer från rikstäckande aktörer med stark ägarstruktur vilket mitigerar risken avsevärt.

SYSTEMATISKT, KVALITATIVT OCH MÅLINRIKTAT

Medvetet har vi inga siffermässiga absoluta mål, vi arbetar systematiskt och kvalitativt, målinriktat med vår investeringsstrategi i grunden. Det viktiga för oss är inte att växa med ett exakt mått, utan att vi gör rätt förvärv, utvecklar våra fastigheter på rätt vis, och följer med i våra hyresgästers utveckling. Vi har stor tilltro till våra medarbetare att vi fortsätter gemensamt skapa värdeutveckling. Vi är trygga med att vårt företag har en stark värdegrund, det avgörande är inte hur snabbt vi växer, utan att vi gör det på rätt sätt.

GENOMTÄNKTA OCH HARMONISKA LIVSMILJÖER

Vår stabila och långsiktiga grund, både portföljmässigt och systemmässigt, bäddar för en fortsatt framgångsrik resa. Vi ser att vår värdegrund som bygger på ansvar och hållbara affärer, står stark även när det stormar. Med ödmjukhet fortsätter vi vår utveckling av företaget, arbetar fokuserat med att integrera hållbarhet i vår vardag och arbetar nära våra hyresgäster. Vi fortsätter att förbättra vår verksamhet för att få fler människor att förstå och uppskatta skillnaden att leva och verka i genomtänkta harmoniska livsmiljöer.

RÄKENSKAPER

Förvaltningsberättelse	33
Styrelse och ledning	36
Resultaträkning koncern	37
Rapport över finansiell ställning koncern	38
Rapport över förändringar i koncernens egna kapital	39
Koncernens kassaflödesanalys	40
Noter - Koncernen	41
Moderföretagets resultaträkning	53
Moderföretagets balansräkning	54
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	55
Moderföretagets kassaflödesanalys	56
Noter – Moderföretaget	57
Årsredovisningens undertecknande	61
Revisionsberättelse	62

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 2019.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

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

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

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

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 793 885 tkr (459 050). Lånen ges direkt till koncernens dotterbolag, och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet.

Koncernenens likvida medel uppgick per 31 december 2019 till 76 218 tkr (0).

INVESTERINGAR

Under året har koncernens investeringar i inventarier och befintliga fastigheter, i form av hyresgästanpassningar, ny- och ombyggnationer, uppgått till 103 260 tkr (21 780). Förvärv av fastigheter under året uppgår till ett värde av 390 588 tkr (0).

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Årets intäkter uppgår till ca 98 Mkr, vilket är en ökning med ca 21 Mkr jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på förvärvet som gjordes i slutet av september 2019.

Kostnaderna för central administration har ökat från 28,7 Mkr till 36,4 Mkr. Ökningen förklaras främst av ökade projektkostnader.

Resultat av orealiserad värdeförändring på fastigheter uppgår till 91 Mkr (6,6), vilket i huvudsak förklaras av aktiva förvaltningsåtgärder som har lett till högre hyresintäkter.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018
Resultaträkning		
Nettoomsättning	97 576	77 169
Fastigheternas driftnetto	67 020	54 647
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	90 799	6 612
Resultat före skatt	95 299	10 498
Balansräkning		
Balansomslutning	2 142 475	1 283 628
Verklig värde fastigheter	1 638 988	1 060 360
Eget Kapital	631 062	549 271
Extern belåning	793 885	459 050
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal		
Fastigheter	31	29
Förvaltningsenheter	25	24
Uthyrningsbar area (tkvm)	90,0	70,0
Uthyrningsgrad	95,8%	95,7%
Faktisk uthyrningsgrad	97,9%	95,7%
Soliditet	29,5%	47,0%
Soliditet exklusive ägarlån	35,0%	50,0%
Direktavkastning	4,1%	4,2%
Belåningsgrad 1 (ej koncernlån)	43,8%	43,7%
Belåningsgrad 1 (med koncernlån)	64%	64%
Belåningsgrad 2	69,1%	69,0%
Räntetäckningsgrad	5,0	3,7
Avkastning på eget kapital	12,7%	1,9%
Kassaflödesanalys		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 955	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-491 053	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	470 316	

ORGANISATION

Den organisation som sedan 2017 byggts upp under ledning av VD Peter Zonabend, med sikte på bred och spetsig kompetens, högt engagemang och passionerade medarbetare har under 2019 ytterligare förstärkts för att på bästa vis möta dagens – och morgondagens – marknad, möjligheter och utmaningar.

ANSTÄLLDA

Per utgången av 2019 hade koncernen 13 anställda. Verksamhetens centrala funktioner bedrivs huvudsakligen med tjänster som tillhandahålls av Arwidsro Fastighets AB i form av ledning, fastighetsförvaltning, transaktioner, ekonomi/finans, juridik och administration. Andra funktioner såsom lokal driftteknik är allokerade till erkänt duktiga tjänsteleverantörer.

MILJÖPÅVERKAN

Koncernen påverkar miljön genom sin verksamhet i form av bland annat energiförbrukning, avfallsgenerering och användning av material. Att minska energianvändningen i fastigheterna är ett prioriterat område, och fortlöpande genomförs åtgärder i syfte att minska elförbrukningen i fastighetsbeståndet. Exempel på åtgärder för minskad elförbrukning är översyn av drifttider för ventilation och byte till energieffektivare uppvärmningssystem. En annan miljöåtgärd är koncernens strävan att successivt fasa ut användning av fossila bränslen.

FRAMTIDSUTSIKTER OCH LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL

Under kommande verksamhetsår är avsikten att fortsätta den digitalisering och hållbarhetsinventering som inleddes under 2017 samt stärka organsiationen ytterligare. Arwidsro kommer fortsätta att aktivt söka fastigheter att förvärva samt utveckling av handel, bostäder och samhällsfastigheter.

MODERBOLAGET

Moderbolaget är Arwidsro Fastighets AB. Verksamheten är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen samt att driva verksamhetens centrala funktioner. Dessa avser huvudsakligen tjänster som tillhandahålls av Arwidsro Fastighets AB i form av ledning, fastighetsförvaltning, transaktioner, ekonomi/finans, juridik samt administration. Resultat efter finansiella poster uppgick till 24 607 tkr (-10 390). Årets resultat uppgick till 28 456 tkr (-449). Erhållna koncernbidrag uppgick till 3 849 tkr (9 941). Moderbolaget ägs till 100 procent av Arwidsro Fastigheter AB.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 529 755
Årets resultat	28 455 910
	33 985 665
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Utdelning till aktieägare, 3 000 kronor per aktie	30 000 000
i ny räkning överföres	3 985 665
	33 985 665

MOTIVERING TILL UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2020 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 3 000 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 30 000 000 kr. I moderbolaget finns inga finansiella instrument som värderats enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

Balanserade vinstmedel från föregående år uppgår till 5 744 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2019 uppgår till 28 456 tkr (81 001 tkr för koncernen). Förutsatt att årsstämman 2020 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 3 986 tkr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

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

Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets och koncernens ställning samt bolagets och koncernens möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden.

Efter genomförd vinstutdelning uppgår bolagets och koncernens soliditet till 3,6 procent respektive 30 procent. Styrelsen anser att bolaget och koncernen har förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer.

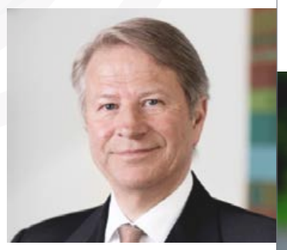
Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel.

Styrelsen bedömer därför att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som oväntade händelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har därvid framkommit som gör att föreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig.

DEFINITIONER

Uthyrningsgrad:	Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen.
Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.
Direktavkastning:	Driftnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisat värde.
Belåningsgrad 1:	Räntebärande skulder med avdrag för kassa, bank och tillgångar som omedelbart kan omsättas till likvida medel, i förhållande till fastigheternas verkliga värde.
Belåningsgrad 2:	Räntebärande skulder, i förhållande till fastigheternas verkliga värde.
Räntetäckningsgrad:	Periodens resultat före skatt, ex orealiserade värdeförändringar samt resultat från försäljningar, i förhållande till externa finansiella kostnader.
Avkastning på eget kapital:	Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital under året.

STYRELSE



Per Arwidsson
Grundare & Ordförande

Christer Sandberg
Styrelseledamot

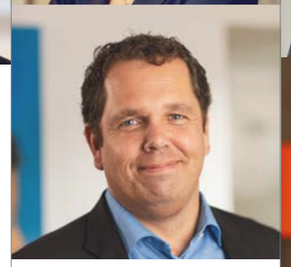
Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Joakim Nordblad
Styrelseledamot

LEDNING

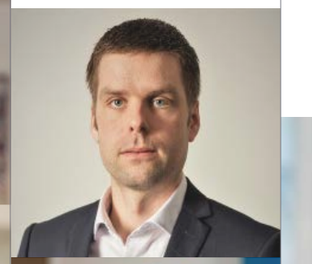
Peter Zonabend
CEO

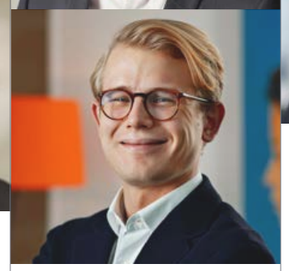
Anette Erneholm
CFO



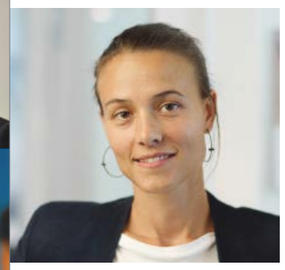
Tobias Kjellin
Områdesansvarig
Samhällsfastigheter

Magnus Tamreus
Fastighetschef





Gustav Lilliehöök
Transaktionsansvarig



Maria Björkling
Hållbarhetsansvarig

RESULTATRÄKNING KONCERN

Tkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3	97 576	77 169
Fastighetskostnader	4	-30 556	-22 522
Driftnetto		**67 020**	**54 647**
Central administration	4, 5, 6	-36 398	-28 732
Finansiella intäkter	7	20 479	2 562
Finansiella kostnader	7	-35 799	-32 251
Resultat från joint ventures	10	-2 637	1 473
Förvaltningsresultat		**12 666**	**-2 301**
Värdeförändring fastigheter, realiserade		-902	-12 322
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	9	90 799	6 612
Värdeförändring finansiella instrument	11	-	1 453
Bokslutsdispositioner		-7 263	17 055
Resultat före skatt		**95 299**	**10 498**
Aktuell skatt	8	-2 214	264
Uppskjuten skatt	8	-12 083	-2 755
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		**81 001**	**8 007**
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Koncernens rapport över övrigt totalresultat			
Årets resultat		81 001	8 007
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		81 001	8 007
Summa resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		81 001	8 007

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERN

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 638 988	1 060 360
Inventarier		1 006	20
Andelar i joint ventures	10	45	1 182
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		186 500	171 000
Uppskjutna skattefordringar	8	-	210
Summa anläggningstillgångar		**1 826 539**	**1 232 772**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	11		
Hyresfordringar		604	187
Fordringar hos koncernföretag		181 913	19 613
Aktuell skattefordran		-	390
Övriga fordringar		34 051	28 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 150	1 971
		239 717	**50 857**
Likvida medel	11, 13	76 218	0
Summa omsättningstillgångar		**315 936**	**50 857**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 142 475**	**1 283 628**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		630 062	548 271
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**631 062**	**549 271**
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		**631 062**	**549 271**
Långfristiga skulder	11, 13		
Uppskjuten skatteskuld	8	64 129	52 257
Räntebärande finansiella skulder		337 024	240 425
Skulder till koncernföretag		339 403	183 800
Övriga långfristiga skulder		2 080	-
Derivatinstrument		-	-
		742 635	**476 482**
Kortfristiga skulder	11, 12		
Räntebärande finansiella skulder		456 861	218 625
Leverantörsskulder		37 164	11 079
Skulder till koncernföretag		236 720	18 970
Aktuella skatteskulder		837	-
Övriga skulder		10 505	351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	26 692	8 850
		768 779	**257 876**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 142 475**	**1 283 628**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGNA KAPITAL

Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	**1 000**	**-**	**540 263**	**541 263**	**-**	**541 263**
Årets resultat	-	-	8 007	8 007	-	8 007
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa Totalresultat	-	-	8 007	8 007	-	8 007
Utgående balans 2018-12-31	**1 000**	**-**	**548 271**	**549 271**	**-**	**549 271**
Årets resultat	-	-	81 001	81 001	-	81 001
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa Totalresultat	-	-	81 001	81 001	-	81 001
Teckningsoptioner	-	790	-	-	-	790
Utgående balans 2019-12-31	**1 000**	**790**	**629 272**	**630 272**	**-**	**631 062**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	2019
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat		12 666
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		63
Räntenetto i förvaltningsresultat		15 320
Resultatandel intressebolag		2 637
		30 685
Erhållen ränta		3 759
Betald ränta		-31 488
Betald skatt		-987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 969**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-172 531
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		267 517
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**96 955**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i joint ventures		-1 500
Investeringar i befintliga fastigheter		-103 260
Förvärv av fastigheter via bolag		-390 558
Avyttring av dotterbolag		4 265
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-491 053**
Finansieringsverksamheten	14	
Upptagna lån		599 550
Amortering av lån		-132 100
Teckningsoptioner		786
Förändring kortfristiga finansiella skulder		2 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**470 316**
Årets kassaflöde		**76 218**
Likvida medel vid årets början		**0**
Likvida medel vid årets slut	**13**	**76 218**

not 01 Företagsinformation

Arwidsro Fastighets AB, org.nr 556685-9053, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är moderbolag i en fastighetskoncern. Koncernens affärsidé är att förvärva, äga, förvalta och förädla svenska fastigheter inom segmentet handelsfastigheter och samhällsfastigheter, i syfte att generera långsiktig, hög och stabil avkastning.

Koncernen består vid utgången av 2019 av moderbolaget Arwidsro Fastighets AB och 45 st helägda dotterbolag, vilka tillsammans äger 31 st fastigheter till ett sammanlagt värde om ca 1 639 Mkr med en uthyrbar area om ca 89 297 kvm. Fastighetsbeståndet fördelar sig över större delen av Sverige, men finns främst från Dalarna och söderut.

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

Koncernens företagsadress är:
Arwidsro Fastighets AB
Box 559 38, 102 16 STOCKHOLM

De finansiella rapporterna avser Arwidsro Fastighets AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 29 juni 2020 och kommer att läggas fram för antagande vid 2020 års årsstämma.

not 02 Redovisningsprinciper

NOT 2.1 GRUNDLÄGGANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Vidare har RFR 1 ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats.

Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättats med tillämpning av IFRS. De redovisningsprinciper som anges har tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2018-2019 samt för koncernens öppningsbalans den 1 januari 2018.

Koncernen har tidigare inte upprättat och publicerat någon koncernredovisning varför det inte finns några justeringsposter att redovisa som har påverkat koncernens finansiella ställning, finansiella resultat eller kassaflöden.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden (se not 7 och 9). Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

NOT 2.2 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.2.1 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytande uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytande upphör.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. För klassificering av förvärv se not 2.3.3.

Ställda säkerheter och 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 att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Fastighetsinteckningar är ställda som säkerheter för koncernens räntebärande skulder. Med eventualförpliktelser avses koncernens ansvar för skulder i koncernens kommanditbolag. Det avser även moderbolagsgarantier.

Joint ventures

Joint venture bolag är företag där Arwidsro Fastighets AB genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med Arwidsro Fastighets ABs andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning och koncernens andel i joint ventures ingår

NOTER – KONCERNEN

därmed i koncernens resultaträkning. Om förlusten i joint ventures överstiger koncernens andel redovisar koncernen inte ytterligare förluster om inte koncernen påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venture bolagets räkning. Koncernintern vinster/förluster till följd av transaktioner med dessa företag elimineras i förhållande till koncernens innehav. Om redovisningsprinciperna för joint ventures inte stämmer överens med koncernen har justeringar gjorts.

2.2.2 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, vilka omfattar mark, byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier, innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter, inklusive fastigheter under ombyggnad eller uppförande, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapport över finansiell ställning som anläggningstillgång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen. Med realiserade värdeförädringar menas resultatet av avyttrade fastigheter vid avyttringstidpunkten, medan orealiserad värdeförändringar avser förändringen av fastigheternas värde sedan föregående värdering. Samtliga fastigheter värderas vid utgången av varje räkenskapsår av extern värderare. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör istället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande bokslut.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet 2.2.7 Intäkter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som fastighetskostnader i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder redovisas som fastighetskostnader i den period utgiften uppkommer.

2.2.3 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Inventarier	5 år

2.2.4 Finansiella instrument

Koncernen innehar finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde . De finansiella skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när Arwidsro presterat och avtalsentlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt försvinner. Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och dess kassaflödeskaraktär. Arwidsro tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för de finansiella tillgångarna och de redovias därmed till upplupet anskaffningsvärde. Även samtliga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar tolv månaders förväntade kreditförluster. Fordringar i moderbolaget består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde och analyseras i den generella modellen för bedömning av kreditreserveringar. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas som ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp.

Lånefordringar och hyresfordringar

Lånefordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat med fasta eller fastställbara betalningar som inte noteras på en aktiv marknad. De värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden.

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas som finansiell kostnad eller intäkt i resultaträkningen.

2.2.5 Ersättningar till anställda

Pensioner

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

Teckningsoptionsprogram

Arwidsro Fastighets AB har i ett program 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.

2.2.6 Leasingavtal

Från och med 1 januari 2019 tillämpar Arwidsro Fastigheter koncernen IFRS 16 Leasing. IFRS 16 ersätter IAS 17 och påverkar främst leasetagarens redovisning och innebär att nästan samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och ett finansiellt åtagande att betala leasingavgifter redovisas. Korta kontrakt och kontrakt av mindre värde undantas. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För Arwidsro innebär förändringen inte något. Detta då Arwidsros leasingavtal är att anse vara leasingkontrakt av mindre värde.

2.2.7 Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter klassificeras som intäkter från operationella leasingavtal och aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktsperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. De totala intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkterna omfattar utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt medan serviceintäkterna omfattar all annan tilläggsdebitering för till exempel kyla, sopor, snöröjning,- marknadsföringsbidrag med mera. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen tillhandahålls och intäkten utgår från befintliga avtal och grundar sig vanligtvis på den av kunden förhyrda ytan. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över Hyresavtalen klassificeras som operationella hyresavtal och fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att kontrollen övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

2.2.8 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som sannolikt kommer att återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell skatterabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är sannolikt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är sannolikt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiseras eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

2.2.9 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa och banktillgodohavanden till förfogande hos banken. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

2.2.10 Nya standarder

Nya standarder som trätt i kraft 2019

IFRS 16, Leasingavtal, är obligatorisk från 1 januari 2019 och kräver att leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som nyttjanderättstillgångar och räntebärande skulder. Arwidsro Fastigheter koncernen tillämpar standarden utan retroaktiv omräkning, dvs enligt den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leasingskulden vid övergångstidspunkten. Arwidsro är leasetagare avseende kontorslokal samt övriga kontorsmaskiner. Arwidsro har bara leasingkontrakt med mindre värde varför dessa redovisas linjärt över leasingperioden. Den nya redovisningsprincipen har ingen väsentlig påverkan på nyckeltal. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år. Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2020 och framåt Inga av EU godkända, nya och ändrade standarder eller tolkningsuttalanden bedöms för närvarande påverka Arwidsro Fastighets ABs resultat eller finansiella ställning i någon väsentlig omfattning.

NOT 2.3 BETYDELSEFULLA REDOVISNINGSBEDÖMNINGAR, UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan.

2.3.1 Klassificering av fastigheter
En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter eller omsättningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark (främst för handel och kontor) som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och eller värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Samtliga koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter.

2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/– 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 7.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

2.3.3 Klassificering av förvärv
En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Samtliga förvärv har hittills klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

not 03 Intäkter

Tkr	2019	2018
Hyresintäkter	82 698	73 845
Serviceintäkter	6 793	2 799
Övriga intäkter	8 085	525
Summa	**97 576**	**77 169**

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

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

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
2020	8 113	2 514
2021	39 369	39 747
2022	29 261	38 244
2023	19 846	14 677
2024	9 774	9 076
Mer än 5 år	401 314	205 220
Summa	**507 677**	**309 478**

not 04 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetskostnader	-30 556	-22 522
Central administration	-36 398	-28 732
Summa	**-66 954**	**-51 255**

Tkr	2019	2018
Fastighetskostnader		
Mediakostnader	-9 203	-7 832
Fastighetsskötsel	-13 604	-7 832
Planerat underhåll	-	-62
Fastighetsskatt	-4 479	-3 678
Övriga fastighetskostnader	-3 270	-3 118
Summa	**-30 556**	**-22 522**

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Tkr	2019	2018
Centrala administration		
Personalkostnader	-13 985	-13 580
Konsultkostnader	-668	-618
Avskrivningar inventarier	-63	-11
Övriga centrala kostnader	-21 683	-14 523
Summa	**-36 398**	**-28 732**

not 05 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Tkr	2019	2018
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	654	643
Andra uppdrag	14	57
	668	**700**

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 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Tkr	2019	2018
Löner och ersättningar	8 058	7 800
Aktierelaterade ersättningar	-	-
Pensionskostnader	1 770	1 141
Andra ersättningar till anställda efter avslutad tjänst	488	-
Sociala avgifter	3 068	2 454
Koncernen totalt	**13 383**	**11 395**

Medelantalet anställda	2019	2018
Kvinnor	5	4
Män	7	6
Koncernen totalt	**12**	**10**

Könsfördelning i företagsledningen	2019	2018
Styrelser		
Kvinnor	-	-
Män	4	4
	4	**4**
Övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	1
Män	4	4
Koncernen totalt	**6**	**5**

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

Tkr	2019	2018
Koncernen		
Löner och andra ersättningar	5 445	5 349
Pensionskostnader	1 047	880
Pensionsförpliktelser	-	-
Sociala avgifter	1 711	1 682
Koncernen totalt	**8 203**	**7 911**

Teckningsoptionsprogram
Under 2019 har vissa ledande befattningshavare erbjudits att köpa teckningsoptioner med rätt att teckna aktier i Arwidsro Fastighets AB.

Programdeltagarna har erlagt verkliga värde för optionerna. Programmet innehåller begränsningar kopplat till fortsatt anställning. I program 2019/2021 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.

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 2018-12-31	-	-
Utgivna optioner	152	5 170
Nyttjade optioner		
Förfallna optioner		
Antal optioner 2019-12-31	**152**	**-**

Utestående optioner har en vägd genomsnittlig återstående avtalsenlig löptid på 1,3 år. Lösenkurs för utestående optioner är 45 000 kr.

Verkligt värde för optionerna har beräknats med Black & Scholes optionsvärderingsmodell. Nedan anges verkligt värde och antaganden avseende optioner utgivna under aktuellt år och jämförelseåret.

Verkligt värde för optionerna har beräknats med Black & Scholes optionsvärderingsmodell. Nedan anges verkligt värde och antaganden avseende optioner utgivna under aktuellt år och jämförelseåret.

Kr	2019	2018
Verkligt värde (kr)	5 170	-
Lösenkurs (kr)	45 000	-
Förväntad volatilitet	26%	-
Löptid (år)	2	-
Förväntad utdelning	-	-
Riskfri ränta	0,70%	-

not 07 Finansiella intäkter och kostnader

Tkr	2019	2018
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter för lån och fordringar	20 475	2 562
Övriga finansiella intäkter	4	-
Summa	**20 479**	**2 562**

Finansiella intäkter är hänförliga till lån och fordringar och är värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tkr	2019	2018
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-9 098	-8 051
Räntekostnader koncernlån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-26 075	-24 098
Övriga finansiella kostnader	-626	-101
Summa	**-35 799**	**-32 251**

not 08 Skatter

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader är:

Tkr	2019	2018
Aktuell skatt på årets resultat	-2 214	264
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-12 083	-2 755
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-14 298**	**-2 491**
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	95 299	10 498
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4 % (22 %):	-20 394	-2 310
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	3	14 168
Ej avdragsgilla kostnader	-336	-5 208
Justering avseende skatter för föregående år	-	264
Utnyttjat underskottavdrag	-	-161
Ändrad skattesats på temporära skillnader 20,6% (21,4%)	861	4 121
Övrigt	1 448	-13 365
Övertaget positivt räntenetto	4 119	-
Total skattekostnad	**-14 298**	**-2 491**
Effektiv skattesats	-15,0%	-23,7%

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 15,0% (23,7%). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat. Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten skatt är hänförlig till: Tkr	Uppskjuten skattefordran 2019-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2019-12-31	Uppskjuten skattefordran 2018-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2018-12-31
Differenser avseende:				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-	-63 125	-	-51 488
Övriga temporära skillnader:				
Skattemässiga avskrivningar	-	-	210	-
Överavskrivningar	-	-	-	-220
Periodiseringsfond	-	-1 003	-	-549
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	-	-	-	-
Summa	**-**	**-64 129**	**210**	**-52 257**

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skattefordringar	-	210
Uppskjutna skatteskulder	-64 129	-52 257
Summa	**-64 129**	**-52 047**

Avstämning av uppskjutna skatter	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	-52 047	-48 394
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-12 083	-2 755
Justering direkt mot uppskjuten skatteskuld	2	-898
Utgående balans	**-64 129**	**-52 047**

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Nedanstående tabell redogör för de underskottsavdrag för vilka inga uppskjutna skattefordringar redovisats och dess förfallotidpunkt.

Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i balansräkningen	2019-12-31	2018-12-31
Inget förfallodatum	-	-
Summa	**-**	**-**

not 09 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Verkligt värde vid årets början	1 060 360	1 040 368
Förvärv	390 558	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	102 211	21 780
Avyttringar	-4 940	-8 400
Orealiserade värdeförändringar	90 799	6 612
Verkligt värde vid årets slut	**1 638 988**	**1 060 360**

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Av sammanlagt 31 st fastigheter har 23 st värderats externt. Dessa värderingar har skett genom oberoende värderingar och motsvarar 84 procent av det samlade fastighetsbeståndet. Resterande fastigheter har värderats med hjälp av interna kassaflödesvärderingar och försäljningspris avseende sålda men ej ännu frånträdda fastigheter. De värderingsinstitut som har anlitats är främst Newsec, CBRE men även Nordier Property Advisor.

Värderingarna har utförts per den 31 december 2019. Koncernen har till värderarna lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

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%. 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% samt direktavkastning på 12% denna uppgår dock bara till 0,1% av det totala fastighetsvärdet.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,24% (6,21%). 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. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderarsed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2019 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 1 639 Mkr (föregående år 1 060 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 91 tkr (6,6). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 5,5 % (1,9 %). Värdeuppgången förklaras främst av aktiva förvaltningsåtgärder som har lett till högre hyresintäkter.

Värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	2019-12-31
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5-10
Direktavkastning, %	4,2%-7,7%
Kalkylränta, %	6,3%-9,3%
Långsiktig vakans, %	2-10%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra Drifts- och underhållskostnader
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

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

Känslighetsanalys	Förändring	i tkr	Förändring	i tkr
Direktavkastning	-1,00%	312 784	1,00%	-226 380
Driftnetto	1,00%	16 026	-1,00%	-16 026
Hyresintäkter	25kr/kvm	35 776	-25kr/kvm	-35 776
Drift- och underhållskostnader	-25kr/kvm	35 776	25kr/kvm	-35 776
Långsiktig vakansgrad	-1,00%	12 821	1,00%	-12 821

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2019-12-31	2018-12-31
Hyresintäkter	97 576	77 169
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-30 556	-22 522
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-	-
Summa	**67 020**	**54 647**

not 10 Andelar i joint ventures

Nedan visas de joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2019. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

Namn på företag	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel 2019	Karaktären av företagets förbindelse	Värderingsmetod	Redovisat värde 2019
Arkensvik AB	Sverige	50%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden	45

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. Det första av två utvecklingsprojekt avslutades per 2017-12-31.

Åtagande avseend joint ventures
Koncernens åtagande gentemot Arkensvik AB består av ett belopp motsvarande 50% av lånebehovet utöver erhållen extern finansiering. Per balansdagen har 11,2 (12,1) Mkr lånats ut.

Finansiell information i sammandrag för joint venture
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.

Resultaträkningen i sammandrag Tkr	Arkensvik AB 2019	Arkensvik AB 2018
Nettoomsättning	-	-
Rörelseresultat	-	-2 612
Ränteintäkter	-	413
Räntekostnader	-	-1 699
Anläggningstillgångar	23 728	48 359
Omsättningstillgångar		
Likvida medel	6 602	9 061
Övriga omsättningstillgångar	467	25 644
Summa omsättningstillgångar	7 069	34 705
Summa tillgångar	**30 797**	**83 064**
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa långfristiga skulder	-	-
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	30 706	80 700
Summa kortfristiga skulder	30 706	80 700
Summa skulder	**30 706**	**80 700**
Nettotillgångar	91	2 364
Koncernens andel i %	50%	50%
Koncernens andel av nettotillgångarna	45	1 182

not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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 interna och externa lån.

2019-12-31 Tillgångar i balansräkningen Tkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Övriga andelar och värdepapper	-	45	45	45
Hyresfordringar	604	-	604	604
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	181 913	-	181 913	181 913
Övriga kortfristiga fordringar	34 051	-	34 051	34 051
Likvida medel	76 218	-	76 218	76 218
Summa	**292 786**	**45**	**292 831**	**292 831**

2019-12-31 Skulder i balansräkningen Tkr	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Upplåning	-	793 885	793 885	793 885
Leverantörsskulder	-	37 164	37 164	37 164
Kortfristiga skulder hos mot koncernföretag	-	236 720	236 720	236 720
Övriga skulder	-	4 394	4 394	4 394
Upplupna kostnader	-	32 868	32 868	32 868
Summa	**-**	**1 105 031**	**1 105 031**	**1 105 031**

2018-12-31 Tillgångar i balansräkningen Tkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Övriga andelar och värdepapper	-	1 182	1 182	1 182
Hyresfordringar	187	-	187	187
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	19 613	-	19 613	19 613
Övriga kortfristiga fordringar	28 695	-	28 695	28 695
Likvida medel	0	-	0	0
Summa	**48 495**	**1 182**	**49 677**	**49 677**

2018-12-31 Skulder i balansräkningen Tkr	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Upplåning	-	459 050	459 050	459 050
Kortfristiga skulder mot koncernföretag	-	18 970	18 970	18 970
Leverantörsskulder	-	11 079	11 079	11 079
Övriga skulder	-	86	86	86
Upplupna kostnader	-	3 293	3 293	3 293
Summa	**-**	**492 477**	**492 477**	**492 477**

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.

Per den 31 december 2019 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 7 939 (4 590) tkr, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden, uppgick till omkring 717 667 (459 050) tkr.

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

Likviditet och refinansieringsrisk
Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. T o m 2018-05-07 hade koncernen ett derivatlån. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor.

Koncernen är föremål för ett antal så kallade covenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanter, såväl per den 31 december 2019 som under räkenskapsåret.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Finansiella skulder				Förväntat kassaflöde 2019	
Tkr	År 1	År 2	År 3-5	Efter 5 år	Summa
Räntebärande skulder	460 493	13 642	261 400	451 921	1 187 457
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	37 164	-	-	-	37 164
Övriga skulder	4 394	-	-	-	4 394
Summa	**502 051**	**13 642**	**261 400**	**451 921**	**1 229 015**

Finansiella skulder				Förväntat kassaflöde 2018	
Tkr	År 1	År 2	År 3-5	Efter 5 år	Summa
Räntebärande skulder	220 046	135 994	112 343	18380	486 762
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	11 079	-	-	-	11 079
Övriga skulder	86	-	-	-	86
Summa	**231 211**	**135 994**	**112 343**	**18 380**	**497 927**

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar. Kassaflöde från ränteswappar avser det tillkommande nettoutflödet från swappen t o m 2018-05-07.

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande nettoskuld	1 057 070	642 850
Summa eget kapital	631 062	549 271
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**1,7**	**1,2**

Finansiering av koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	793 885	459 050
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	894 246	733 071
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från aktieägare	**0,9**	**0,6**

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 en långsiktig belåningsgrad på maximalt 75%. Ränteteckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

not 12 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga:		
Koncerninternt lån (fast ränta)	339 403	183 800
Banklån (rörlig ränta)	337 024	240 425
Summa långfristiga skulder	**676 427**	**424 225**
Kortfristiga:		
Banklån (rörlig ränta, revolverande)	456 861	218 625
Summa kortfristiga skulder	**456 861**	**218 625**
Räntebärande skuld	**1 133 288**	**642 850**

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Förfallostruktur lån per år		
2019	-	168 181
2020	456 861	127 060
2021 eller senare	676 427	347 609
Summa räntebärande skulder	**1 133 288**	**642 850**

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktsenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallo-struktur 2019	Externa kreditgivare Volym	Ränta, %	Total portfölj 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**	

Ränteförfallo-struktur 2018	Externa kreditgivare Volym	Ränta, %	Total portfölj Volym	Ränta, %
Inom 1 år	218 625	1,30%	218 625	1,30%
1-2 år	134 050	1,45%	134 050	1,45%
2-3 år	0	0,00%	-	0,00%
3-4 år	106 375	1,87%	106 375	1,87%
4-5 år	0	0,00%	-	0,00%
> 5 år	0	0,00%	183 800	10,00%
Summa	**459 050**		**642 850**	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,77 % per den 31 december 2019 (1,48 % per den 31 december 2018).

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet uppgående till 752 485 tkr (459 050) De säkerheter som ställts för lånen är koncernens förvaltningsfastigheter.

not 13 Likvida medel

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	76 218	0

not 14 Avstämning av skulder som härör från finansieringsverksamheten

			Icke-kassaflödespåverkande förändringar			
Tkr	2018-12-31	Kassaflöden	Förvärv av dotterbolag	Nya leasingavtal	Valutakurs-differenser	2019-12-31
Checkräkningskredit	-	-	-	-	-	-
Obligationslån	-	-	-	-	-	-
Leasingskulder	-	-	-	-	-	-
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	752 485	218 215
Eventualförpliktelser	702 198	323 997
Summa	**1 454 683**	**542 212**

not 16 Operationella leasingåtaganden

De operationella leasingåtagandena avsåg ett arrende.

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	2 062	1 990
Ska betalas inom 1-5 år	3 810	6 330
Summa	**5 872**	**8 320**

not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	328	292
Förutbetalda hyresintäkter	17 069	6 843
Övriga förutbetalda intäkter	9 295	1 715
Summa	**26 692**	**8 850**

not 18 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som anses vara närstående parter:

Namn	Relation	% av andelar
Enheter med betydande inflytande över företaget:		
Arwidsro Fastigheter AB	Majoritetsägare	100%

I följande tabell visas omfattningen av de transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor.

Försäljning till och förvärv från närstående parter	2019	2018
Försäljning av administrativa förvaltningstjänster till närstående parter	1 000	1 000
Inköp av administrativa förvaltningstjänster från närstående parter	2 000	2 000

Lån från närstående parter	2019	2018
Räntekostnad	26 075	24 098
Skulder till närstående parter	339 403	183 800

not 19 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Betalda och erhållna räntor	2019
Under året betalda räntekostnader	31 488
Under året erhållna ränteintäkter	3 759

not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter vi har levt i en lång högkonjunktur har världen drabbats av Covid-19 pandemin. Både viruset och hanteringen av dess effekter kommer leda till en lågkonjunktur vars djup vi ännu inte kan överblicka. Det är dock klart att krisen kommer slå brett mot många företag. Vår strategi har baserats på dagligvaruankrad handel med närliggande service och lågpris samt social infrastruktur med hyresbostäder, skolor och äldreboenden är dock motståndskraftig överlag.

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång sålt fyra fastigheter till ett överrenskommet marknadspris om 127 Mkr i linje med extern värdering.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning		25 097	19 000
Övriga rörelseintäkter		4 097	188
		29 194	**19 188**
Handelsvaror		-	-257
Övriga externa kostnader	5	-21 607	-15 429
Personalkostnader	6	-11 714	-13 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-63	-11
Rörelseresultat		**-4 189**	**-9 692**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	30 000	-
Finansiella intäkter	9	172	-
Finansiella kostnader	9	-1 376	-698
Resultat efter finansiella poster		24 607	-10 390
Bokslutsdispositioner		3 849	9 941
Resultat före skatt		**28 456**	**-449**
Aktuell skatt/Uppskjuten skatt	10	-	-
Årets resultat		**28 456**	**-449**
Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat			
Årets resultat		**28 456**	**-449**
Övrigt totalresultat		**-**	**-**
Årets totalresultat		**28 456**	**-449**

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	1 006	20
Pågående nyanläggningar samt förskott avseende materiellal anläggningstillgångar	8	0	2 137
		1 006	**2 157**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	25 872	23 500
Fordringar hos koncernföretag	12	17 800	0
		43 672	**23 500**
Summa anläggningstillgångar		**44 678**	**25 657**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14	46
Fordringar hos koncernföretag		120 131	33 826
Övriga fordringar		395	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter hos koncernföretag		2 823	1 225
		123 362	**35 097**
Summa omsättningstillgångar		**123 362**	**35 097**
SUMMA TILLGÅNGAR		**168 041**	**60 754**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 530	5 193
Årets resultat	14	28 456	-449
		34 986	**5 744**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 443	2 171
Skulder till koncernföretag		122 893	46 986
Aktuella skatteskulder		196	196
Övriga skulder		5 368	3 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 155	2 179
		133 055	**55 011**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**168 041**	**60 754**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERFÖRETAGETS EGNA KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2018-01-01	1 000	**5 193**	**6 193**
Årets resultat	-	-449	-449
Utgående balans 2018-12-31	**1 000**	**4 744**	**5 744**
Teckningsoptioner	-	786	786
Årets resultat	-	28 456	28 456
Utgående balans 2019-12-31	**1 000**	**33 986**	**34 986**

10 000 aktier, kvotvärde 100 kr

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 189	-9 692
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt		2 137	-
Avskrivningar		63	11
Anteciperad utdelning från koncernföretag		30 000	-
Erhållen ränta		172	-
Erlagd ränta		-1 376	-698
Betald inkomstskatt		0	302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**26 807**	**-10 077**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-88 265	-24 066
Förändring av rörelseskulder		-363	7 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-61 821**	**-26 380**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-50	-1 000
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1 049	-695
Aktieägartillskott till dotterbolag		-2 322	-
Lån till dotterbolag		-17 800	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-21 221**	**-1 695**
Finansieringsverksamheten	16		
Teckningsoptioner		786	-
Upptagna koncerninterna lån		78 407	18 134
Koncernbidrag		3 849	9 941
Amortering av skuld		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**83 042**	**28 075**
Årets kassaflöde		**-**	**-**
Likvida medel vid årets början		**-**	**-**
Likvida medel vid årets slut		**-**	**-**

not 01 Företagsinformation

Arwidsro Fastighets AB, org.nr 556685-9053, är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är moderföretag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 31 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 45 dotterföretag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling. Yttersta ägare i koncernen är Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080.

Fastighetsbeståndet fördelar sig över större delen av Sverige, men finns främst från Dalarna och söderut.

Koncernens företagsadress är:
Arwidsro Fastighets AB
Box 559 38, 102 16 STOCKHOLM

De finansiella rapporterna avser Arwidsro Fastighets AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 29 juni 2020 och kommer att läggas fram för antagande vid 2020 års årsstämma.

not 02 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser
Moderbolaget har till och med 2018-12-31 tillämpat Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3), men tillämpar från 2019-01-01 Årsredovisningslagen och rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att årsredovisningen för den juridiska personen ska upprättas enligt samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Införandet av RFR 2 hos företaget har inneburit vissa ändrade redovisningsprinciper vilka har införts retroaktivt med omräkning av jämförelseåret 2018. Inga effekter har uppstätt på grund av övergången till RFR 2. De förändringar som skett avser främst: framtagande av rapport över eget kapital, kassaflödesanalys samt utökade upplysningskrav i noter.

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen
Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

2.3 Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i moderbolagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Inventarier	5 år

2.4 Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om de redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen i resultaträkningen.

2.5 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott
Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens värde.

Erhållen anteciperad utdelning redovisas som resultat från andelar i koncernföretag.

not 03 Kapitalstruktur och kapitalstyrning

Arwidsro Fastighets AB har inga specifika målsättningar kopplat till kapitalstyrning i moderbolaget. All kapitalstyrning sker på koncernnivå.

not 04 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med RFR 2 måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande (se även not 2.3 i koncerndelen):

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt ÅRL. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga - såsom avseende nedskrivningar, inbokning/ bortbokning, kriterier för säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

4.1 Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder
Initialt bokförs dessa poster till historiskt anskaffningsvärde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde.

4.2 Verkligt värde på aktier i dotterföretag vid prövning av nedskrivningsbehov
För att beräkna verkligt värde på andelar i dotterföretag har Arwidsro Fastighets AB använts sig av historiskt anskaffningsvärde i det enskilda dotterföretaget. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterföretaget är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterföretag.

4.3 Teckningsoptionsprogram
Arwidsro Fastighets AB har i ett program 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.

not 05 Ersättning till revisorer

Tkr	2019	2018
KPMG		
Revisionsuppdrag	654	643
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Andra uppdrag	14	57
	668	**700**

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 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Tkr	2019	2018
Löner och ersättningar	6 002	7 545
Aktierelaterade ersättningar	-	-
Pensionskostnader	1 275	1 141
Andra ersättningar till anställda efter avslutad tjänst	488	-
Sociala avgifter	2 422	2 373
Moderbolaget totalt	**10 187**	**11 059**

Medelantalet anställda	2019	2018
Kvinnor	5	4
Män	5	5
Moderbolaget totalt	**10**	**9**

Könsfördelning i företagsledningen	2019	2018
Styrelser		
Kvinnor	-	-
Män	4	4
	4	**4**
Övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	1
Män	3	4
Moderbolaget totalt	**5**	**5**

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

Tkr	2019	2018
Löner och andra ersättningar	4 328	5 254
Pensionskostnader	802	880
Pensionsförpliktelser	-	-
Sociala avgifter	1 360	1 652
Moderbolaget totalt	**6 490**	**7 786**

Inga tantiem har utbetalats.

Styrelse arvode samt verkställande direktör

Tkr	2019	2018
Per Arwidsson, styrelseordförande		
Lön	-	-
Arbetsgivaravgifter	-	-
Rörlig ersättning	-	-
Pension	-	-
Aktierelaterad ersättning	-	-
Övrig ersättning	-	-
Summa arvode Per Arwidsson	**-**	**-**
Per-Arne Rudbert styrelseledamot		
Lön	100	100
Arbetsgivaravgifter	31	31
Rörlig ersättning	-	-
Pension	-	-
Aktierelaterad ersättning	-	-
Övrig ersättning	-	-
Summa arvode Per-Arne Rudbert	**131**	**131**
Christer Sandberg, styrelseledamot		
Lön	100	-
Arbetsgivaravgifter	16	-
Rörlig ersättning	-	-
Pension	-	-
Aktierelaterad ersättning	-	-
Övrig ersättning	-	-
Summa arvode Christer Sandberg	**116**	**-**
Joakim Nordblad, styrelseledamot		
Lön	-	-
Arbetsgivaravgifter	-	-
Rörlig ersättning	-	-
Pension	-	-
Aktierelaterad ersättning	-	-
Övrig ersättning	-	-
Summa arvode Joakim Nordblad	**-**	**-**
Peter Zonabend, Extern verkställande direktör		
Lön	1 465	1 468
Arbetsgivaravgifter	461	462
Rörlig ersättning	-	-
Pension	147	156
Aktierelaterad ersättning	-	-
Övrig ersättning	-	-
Summa arvode Peter Zonabend	**2 073**	**2 086**

Teckningsoptionsprogram
Under 2019 har vissa ledande befattningshavare erbjudits att köpa teckningsoptioner med rätt att teckna aktier i Arwidsro Fastighets AB.

Programdeltagarna har erlagt verkliga värde för optionerna. Programmet innehåller begränsningar kopplat till fortsatt anställning. I program 2019/2021 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.

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 2019/20201	152	30/6 2021-30/9 2021

Antal optioner 2018-12-31	Antal utestående optioner	Vägd genomsnittlig lösenkurs (kr)
Utgivna optioner	152	45 000
Nyttjade optioner		
Förfallna optioner		
Antal optioner 2019-12-31	**152**	**-**

Utestående optioner har en vägd genomsnittlig återstående avtalsenlig löptid på 1,3 år. Lösenkurs för utestående optioner är 45 000 kr.

Verkligt värde för optionerna har beräknats med Black & Scholes optionsvärderingsmodell. Nedan anges verkligt värde och antaganden avseende optioner utgivna under aktuellt år och jämförelseåret.

Verkligt värde för optionerna har beräknats med Black & Scholes optionsvärderingsmodell. Nedan anges verkligt värde och antaganden avseende optioner utgivna under aktuellt år och jämförelseåret.

	2019	2018
Verkligt värde (kr)	5 170	-
Lösenkurs (kr)	45 000	-
Förväntad volatilitet	26%	-
Löptid (år)	2	-
Förväntad utdelning	0	-
Riskfri ränta	0,70%	-

not 07 Inventarier

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 294	1 294
Årets anskaffningar	1 049	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 343**	**1 294**
Ingående avskrivningar	-1 274	-1 376
Omklassificieringar	-	113
Årets avskrivningar	-63	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 337	-1 274
Utgående redovisat värde	**1 006**	**20**

not 08 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 137	1 442
Årets anskaffningar	-	695
Omklassificieringar	-2 137	-114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**-**	**2 137**

not 09 Finansiella intäkter och kostnader

Tkr	2019	2018
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter från koncernföretag	172	-
Anteciperad utdelning från koncernföretag	30 000	-
Summa	**30 172**	**0**

Tkr	2019	2018
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till koncernföretag	-1 363	-698
Övriga finansiella kostnader	-13	-
Summa	**-1 376**	**-698**

not 10 Skatter

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december är:

Tkr	2019	2018
Aktuell skatt på årets vinst	-	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-	-
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-**	**-**

Tkr	2019	2018
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	28 456	-449
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4% (22%):	-6 090	99
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	6 420	-
Ej avdragsgilla kostnader	-71	-99
Ej avdragsgilla räntekostnader	-259	-
Redovisad skatt	**-**	**-**
Effektiv skattesats	**-**	**-**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

not 11 Andelar i koncernföretag

Tkr	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	23 500	22 500
Årets anskaffningar	2 372	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 872**	**23 500**
Utgående redovisat värde	**25 872**	**23 500**

Namn	Kapital-andel	Röst-rätts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Holding 2 AB	100%	100%	1 000	4 700
Arwidsro Holding 3 AB	100%	100%	1 000	2 800
Arwidsro Samhälls-fastigheter AB	100%	100%	5 000	3 320
Arwidsro Holding 14 AB	100%	100%	1 000	52
Arwidsro Holding 4 AB	100%	100%	10 000 000	15 000
			10 008 000	**25 872**

Namn	Org.nr.	Säte
Arwidsro Holding 2 AB	556844-0696	Stockholm
Arwidsro Holding 3 AB	556800-1415	Stockholm
Arwidsro Samhällsfastigheter AB	559172-2649	Stockholm
Arwidsro Holding 14 AB	559211-2238	Stockholm
Arwidsro Holding 4 AB	556850-5167	Stockholm

not 12 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Lån till dotterföretag	17 800	-
Summa	**17 800**	**-**

not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	-	-
Ställda säkerheter	-	-
Summa	**-**	**-**

not 14 Förslag till resultatdisposition

Till årstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 529 755
Årets resultat	28 455 910
	33 985 665

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Utdelning till aktieägare, 3 000 kronor per aktie	30 000 000
I ny räkning överföres	3 985 665
	33 985 665

not 15 Eget kapital

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Antal aktier	10 000	10 000
Kvotvärde (kr per aktie)	100	100
Aktiekapital (kr)	**1 000 000**	**1 000 000**

not 16 Specifikationer till rapport över kassaflöden

			Icke-kassaflödespåverkande förändringar			
Tkr	2018-12-31	Kassa-flöden	Förvärv av dotterbolag	Kapitaliserad ränta	Valutakurs-differenser	2019-12-31
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-
Obligationslån	-	-	-	-	-	-
Leasingskulder	-	-	-	-	-	-
Summa	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter att vi har levt i en lång högkonjunktur har världen drabbats av Covid-19 epidemin. Både viruset och hanteringen av dess effekter kommer leda till en lågkonjunktur vars djup vi ännu inte kan överblicka. Det är dock klart att krisen kommer att slå brett mot många företag. Vår strategi baseras på dagligvaruankrad handel med närliggande service vilken är motståndskraftig överlag.

Styrelsen och vd intygar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsregler (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Vidare ger förvaltningsberättelsen en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Stockholm den 29 juni 2020

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2020

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32-61 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-31. 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.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 juni 2020

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

arwidsro.se