



KONCERNPRESENTATION | ÅRSREDOVISNING 2021



Foto: Sander Copier

### Bertil Vallien

Bertil Vallien är en av världens främsta glaskonstnärer, utbildad vid Konstfack, bland annat med Stig Lindberg som huvudlärare, och vid University of Southern California i Los Angeles. Bertil Vallien har varit verksam vid Boda glasbruk, Åfors och Kosta glasbruk, genomfört otaliga utställningar världen över, och prisats med ett flertal utmärkelser, bland annat Visionary Award från Glass Art Society och Kungliga Vetenskapsakademiens medalj. Bertil Vallien finns representerad på bland annat Nationalmuseum i

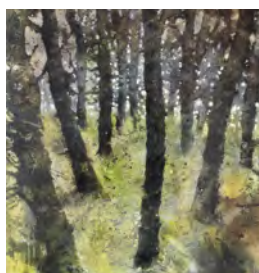
Stockholm, Kalmar konstmuseum, Röhsska museet i Göteborg och Everson Museum of Art i Syracuse. Konstverket på omslaget, utfört i glas och betitlat Epilogue Greenhouse, kommer från utställningen Aska och diamanter. Bertil Vallien beskriver: "1958, 20 år gammal, såg jag en polsk film som etsat sig fast på hårddisken, och som nu blev inspirationen till denna serie, Aska och diamanter. Svarta fragment av raserad stad där hoppet finns i form av kontrasterande budskap av slipade instick."



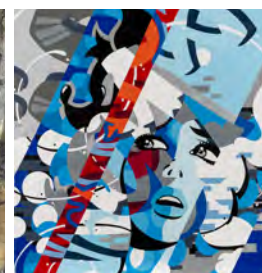
2020 Carlos Capelán



2019 Marie Louise Kold



2018 Katarina Axelsson



2017 Karolina Wojcik



---

Volito är en privatägd investmentkoncern med huvudkontor i Malmö. Verksamheten grundades 1991, ursprungligen inriktad på flygleasing. Företaget nådde snabbt framgångar varpå verksamheten breddades och Volito inledde en expansion.

Idag är Volito en starkt tillväxtorienterad koncern byggd på balanserat risktagande och långsiktighet. Verksamheten är indelad i tre diversifierade affärsområden: Fastigheter, Industri och Portföljinvesteringar, områden som var för sig utvecklar egna affärsenheter, affärssegment och dotterbolag.

---



# VOLITO

Volito är en starkt tillväxtorienterad koncern byggd på balanserat risktagande och långsiktighet. Volitogruppens övergripande målsättning är att optimera avkastningen för aktieägarna genom såväl löpande resultat från den operativa verksamheten som genom värdetillväxt i koncernens investeringar. I moderföretaget Volito AB organiseras verksamheten i tre övergripande affärsområden: **Fastigheter**, **Industri** och **Portföljinvesteringar**.



## VOLITO FASTIGHETER

Affärsområde Fastigheter består av Volito Fastigheter som äger och förvaltar kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Malmö. Volito Fastigheter har kontinuerligt utvecklat sitt bestånd för att stärka sin närvaro i Malmös mest attraktiva områden. Fastighetsbeståndet omfattar 21 fastigheter, fördelade på kontor, handel och bostäder, med en sammanlagd yta på 93 983 kvadratmeter, samt två fastigheter i Hyllie med hotell och kontor som ägs gemensamt med Peab.



## VOLITO INDUSTRI

Affärsområde Industri startar, förvärvar och utvecklar industrirelaterade verksamheter. Idag representeras affärsområdet av Volito Automation, en kunskapsintensiv och tillväxtorienterad koncern inom industriell automation med en stark marknadsposition i Norden. Volito Industri står förberett för fortsatt expansion och etablering av ytterligare affärsenheter med inriktning på värdeskapande lösningar för industrin.



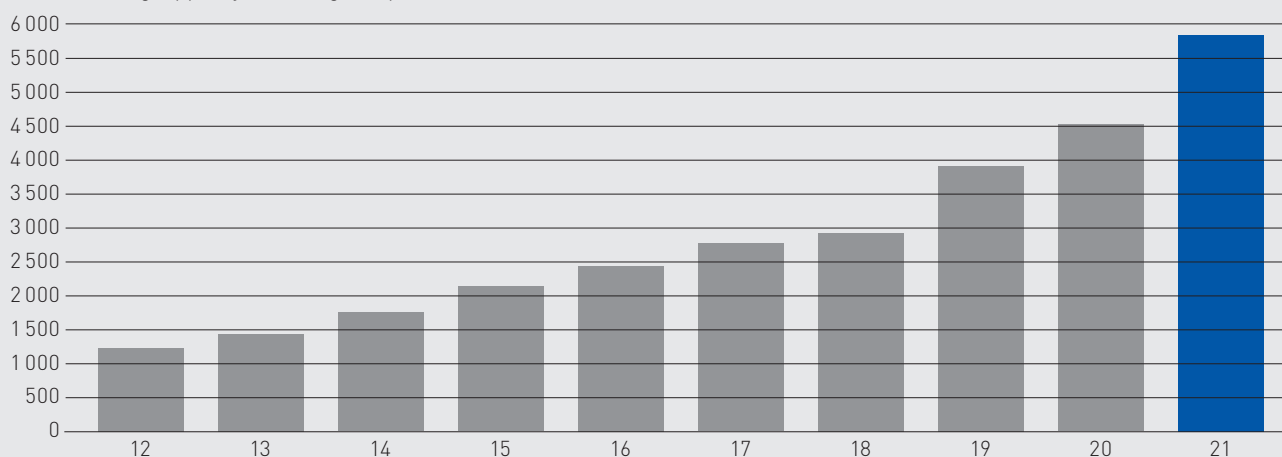
## VOLITO PORTFÖLJINVESTERINGAR

Inom affärsområde Portföljinvesteringar har Volito betydande delägarskap i såväl börsnoterade som onoterade bolag. Volito har en engagerad ägarfilosofi inriktad på stabil och långsiktig tillväxt. Koncernen strävar efter aktiva delägarskap med engagemang i bolagens styrelser. Volito har en diversifierad portfölj med innehav i Peab AB (publ), Annhem Fastigheter AB (publ), Bulten AB (publ), EQT AB (publ) samt EQTs fonder.



# ÅRET I KORTHET

MSEK Volitogruppen, justerat eget kapital



Volitogruppen, 10 års sammandrag

MSEK	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster	277,3	184,1	291,4	157,5	130,8	78,5	147,6	134,4	-165,7	-252,7
Justerat eget kapital	5845	4522	3918	2954	2808	2475	2181	1787	1435	1253
Avkastning justerat eget kapital (%)	27,4	10,9	27,8	12,6	9,0	13,0	20,5	23,7	14,8	-19,2
Justerad soliditet (%)	61	56	52	45	46	50	50	46	40	40
Tillgångar	9423	7848	7513	6528	5883	4857	4447	4415	4278	4212

För nyckeltal och definitioner, se sidan 70.

## VOLITO AB 2021

Vid årsskiftet uppgick Volitos justerade egna kapital till 5 845,0 MSEK, en ökning med 29 %. Volito summerar 2021 med expansion och lönsam tillväxt, inkluderat flertalet förvärv, fortsatta framsteg i de operativa verksamheterna samt stark värdeutveckling. Gruppens strategiska plan ligger fast och Volito står redo att fortsätta sin expansion.

## AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETER 2021

Volito Fastigheter kan se tillbaka på ännu ett utmanande men framgångsrikt år, där omsorgsfull förvaltning samt ökade marknadsvärden på fastigheterna påverkat resultatet positivt. Hyresmarknaden är fortsatt stark, och med alltjämt höga tillväxtmål fortsätter Volito Fastigheter sina satsningar på hållbar fastighetsutveckling. Fastighetsportföljen värderades vid årsskiftet till 3 566,0 MSEK, en ökning med 3 % på jämförbart bestånd.

## AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI 2021

Volito Automation har genomfört fyra förvärv, ökat sina marknadsandelar och noterat en ordergång på rekordnivå. Såväl Volito Automation som affärsområdet som helhet har tagit avgörande kliv mot ett allt mer diversifierat och sofistikerat erbjudande, och står redo för fortsatt expansion. Det konsoliderade rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) uppgick 2021 till 35,0 MSEK, en minskning med 9 %.

## AFFÄRSOMRÅDE PORTFÖLJINVESTERINGAR 2021

Portföljbolagen har som helhet haft en mycket god utveckling. Trots ett utmanande år redovisar bolagen var för sig goda resultat och en solid finansiell ställning. Peab summerar ett som helhet positivt 2021 med fortsatt lönsam tillväxt, ökad omsättning, starkt kassaflöde, hög ordergång och förbättrade rörelsemarginaler. Annehem har haft en mycket god utveckling och redovisar tillväxt i sin fastighetsportfölj på cirka 20 %. Bulten har, stora utmaningar till trots, nått en tillväxt som överträffar marknadens, och sin högsta årsomsättning någonsin. EQT summerar sitt bästa år någonsin och fortsätter att skapa välpositionerade och starka portföljer. Volitos minoritetsägande i Anticimex är från 2021 integrerat i gruppens investeringar i EQTs fonder.



# STABILITET OCH FLEXIBILITET BANAR VÄG FÖR FORTSATT LÖNSAM OCH HÅLLBAR TILLVÄXT



Trots en föränderlig omvärld kan Volito summera sitt trettionde verksamhetsår med fortsatt expansion och lönsam tillväxt, helt i linje med vår plan. Årets föredömligt hanterade utmaningar synliggör värdet av Volitos plattform med långsiktiga och solida ägare, tydlig värdegrund samt vår förmåga till snabba anpassningar.

Volito är en starkt tillväxtorienterad koncern byggd på balanserat risktagande och ett långsiktigt ägarskap. Vi agerar aktivt för att våra verksamheter och våra portfölj företag ska få en hållbar utveckling över tid, och vi baserar våra investeringar, våra insatser och våra beslut på högt satta mål samt långsiktigt utformade strategier. Omvärldens förtroende är vår ledstjärna och driver oss att ständigt fortsätta utveckla, effektivisera och förfina såväl grundstruktur som bolagsstyrning, beslutsvägar och affärsförmåga. Volito är, och ska vid varje tid vara, en investmentkoncern med lönsam tillväxt, starka resultat och goda förutsättningar att prestera, såväl i den löpande verksamheten som i framåtriktade vägval och satsningar.

För 2021 redovisar Volito en balansomslutning på 9,4 miljarder SEK, vilket är en ökning med 20 %. Per den 31 december uppgick Volitogruppens justerade egna kapital till 5,8 miljarder SEK, vilket innebär en ökning med 29 %.

## 2021

Året har till stor del präglats av fortsatta utmaningar relaterade till den pågående pandemin. Våra verksamheter har även påverkats av störningar i leveranskedjor samt ökade priser på insatsvaror. Under pandemins första år vidtog vi skyndsamt ett flertal åtgärder för att erbjuda medarbetare, kunder och partners en trygg och säker arbetsmiljö, men också för att möjliggöra en fortsatt målinriktad vardag i våra verksamheter. Under 2021 har det stått klart att Volitos stabila plattform i kombination med vår förmåga att snabbt anpassa oss till nya förutsättningar är ovärderlig i utmanande tider. Trots ännu ett år av restriktioner och stor påverkan på marknadens förutsättningar har Volito kunnat fortsätta sin expansion och utveckling inkluderat flertalet förvärv, god ordergång och försäljning, stark värdeutveckling, förfinade interna rutiner, policies och verktyg samt fortsatta strategiska åtgärder.

### Våra affärsområden

Volito Fastigheter kan se tillbaka på ännu ett framgångsrikt år. Omsorgsfull förvaltning samt ökade marknadsvärden på fastigheterna har påverkat resultatet positivt. För att nå högt satta tillväxtmål och ytterligare utöka portföljen med moderna, hållbara och attraktiva byggnader, har Volito Fastigheter siktet inställt på fortsatt utveckling av såväl nya som befintliga fastigheter. Det förra bland annat i samband med framväxten av den nya stadsdelen i Nyhamnen.

I Volito Industri summerar affärsenheten Volito Automation ett framgångsrikt 2021 med fyra förvärv, ökade marknadsandelar och en ordergång på rekordnivå. Volito Automation har nått en stark marknadsposition och tagit avgörande kliv mot ett än mer diversifierat och sofistikerat erbjudande, med fokus på hållbara lösningar. Volito Industri som helhet står väl formerat för en alltmer accelererad transformation och fortsatt utveckling av nya affärsenheter.

Inom Affärsområde Portföljinvesteringar har våra portföljbolag som helhet haft en mycket god utveckling. Trots ett utmanande år redovisar bolagen var för sig goda resultat och en solid finansiell ställning. Sedan 2017 har Volito varit minoritetsägare i Anticimex. Under 2021 introducerade EQT fonden EQT Future vilken har en impact-driven strategi med ökat fokus på hållbarhetspåverkan. Fondens första investering var att, tillsammans med flertalet långsiktiga investerare, förvärva Anticimex från EQT VI-fonden och övriga minoritetsägare. Volitos ägande i Anticimex är därmed integrerat i våra investeringar i EQT:s fonder.

Efter en stark avslutning på året summerar Peab ett som helhet positivt 2021 med fortsatt lönsam tillväxt, ökad omsättning, starkt kassaflöde, hög ordergång och förbättrade rörelsemarginaler. Peab har hanterat osäkerheten kring material- och energipriser väl, med anpassningar och effektiviseringar, något som fortsatt står i fokus 2022. Bolaget bedömer att de nordiska marknadsutsikterna som helhet är goda, med variationer sett till affärsområden och geografi. Som ett led i Peabs arbete med hållbar samhällsutveckling har bolaget fastställt nio externa finansiella och icke-finansiella mål som redovisats för första gången 2021, med bred måluppfyllnad.

Annhem har under sitt första år som börsnoterat bolag haft en mycket god utveckling och redovisar tillväxt i sin fastighetsportfölj på cirka 20 %. Bolaget står väl positionerat sett såväl till bestånd som till erfarenhet av att utveckla efterfrågade lösningar. Annhem fortsätter sin tillväxtresa med avsiktsförklarade satsningar som ska möjliggöra ytterligare förstärkning av Annehems geografiska positionering i Stockholm, Helsingfors och Malmö.

Trots ett turbulent och utmanande år med svårigheter i försörjningskedjan, prisuppgångar, råvarubrist och minskat antal

producerade fordon, har Bultens tillväxt överträffat marknadens och bolaget har uppnått sin högsta årsomsättning någonsin. Företagets försäljning utanför fordonsmarknaden ökade med 69 %. Bulten bedömer marknadens underliggande efterfrågan som stor, men ser samtidigt att utmaningar i leveranskedjan kommer att ha fortsatt påverkan på bolaget och dess omvärld under inledningen av 2022. Bolaget fortsätter följa sin strategi för ökad lönsamhet, med hållbarhet som genomgående tema. Sett till positiva prognoser för produktionstillväxten för lätta fordon 2022 ser Bulten ljust på sina förutsättningar att växa och nå fortsatt goda resultat.

EQT summerar sitt bästa år någonsin och fortsätter att bygga vidare på sina styrkor. Under året har EQT investerat i framtida talang för att säkra framtida resultat, samt förstärkt såväl sitt hållbarhetsarbete som bolagets syftedrivna strävan att framtidssäkra företag och ha en positiv påverkan. EQT fortsätter att skapa välpositionerade och starka portföljer med stor motståndskraft genom att investera i sekulära trender som automatisering, big data, digitalisering, e-handel, hållbarhet och urbanisering.

### Framtid

I fjol uttryckte jag en önskan om att Volitos jubileumsår 2021 skulle bli en återgång till det normala, men jag flaggade också för att pandemin skulle kunna överraska oss ännu en gång. Året inleddes med en återhämtning och en optimism som snart följdes av nya, stora, globala utmaningar i form av kraftigt ökad efterfrågan, råvaru- och varubrist samt logistikbekymmer med prishöjningar och ökad inflation som följd. Därtill har viruset utmanat oss på nytt och en ny våg av covid har rullat över världen när vi går in i 2022. Samtidigt har geopolitiska spänningar kommit att påverka situationen i Europa och vår omvärld. Säkerhetsläget i Europa är allvarligt och kommer att innebära ytterligare utmaningar för Volito, våra medarbetare, kunder, leverantörer och partners.

Vi är dock fortsatt övertygade om att vårt sätt att driva verksamhet är den rätta vägen framåt där Volito bygger sin verksamhet på en obevklig tro på långsiktigt hållbara investeringar, omvärldens förtroende, goda relationer och professionalism. Tryggheten i vår plattform har möjliggjort att hantera förändringar och anpassningar, samtidigt som vi har blicken tydligt riktad framåt.

Det hållbara perspektivet har alltid varit en naturlig del av vår verksamhet. Alla våra beslut karaktäriseras av långsiktighet och omtanke, från finansiell ställning till vår påverkan på omvärlden, såväl i våra egna verksamheter som i våra portföljbolag. Årets utveckling av våra verksamheter innebär att vi inom ramarna för vår expansionsplan går en spännande framtid till mötes, där vi bland annat ökar våra möjligheter att erbjuda efterfrågade, hållbara lösningar.

Under 2021 har vi firat vårt 30-årsjubileum och i den mån det varit möjligt samlats och träffat våra kollegor från hela Norden, något som varit lika välkommet som trivsamt.

Efter ännu ett utmanande år vill jag understryka att vår största tillgång är våra medarbetare som alla dagligen visar sin förmåga till såväl långsiktig affärsmässighet som följsamhet och kreativitet i avgörande ögonblick. Volito ska vara en attraktiv arbetsgivare dit kunniga människor, som delar våra värderingar, med entusiasm söker sig för ett långt och utvecklande arbetsliv. Därför är det extra glädjande att vi parallellt med goda resultat visar positiva siffror även i vår medarbetarundersökning. Det ska vi fortsätta vårda.

Jag vill avsluta med att tacka Volitos kunder, partners, leverantörer och medarbetare för ett mycket väl genomfört 2021. Jag ser fram emot att tillsammans med er få anta kommande års utmaningar, med siktet inställt på fortsatt expansion och transformation av verksamheten, mot ytterligare diversifiering samt balansering av risk och avkastning.





# VOLITO

## FASTIGHETER

---

Affärsområde Fastigheter består av **Volito Fastigheter** som äger och förvaltar kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Malmö. Verksamheten präglas av långsiktighet, omsorgsfull förvaltning, hög servicegrad och nära relationer med kunder och partners. Volito Fastigheter har kontinuerligt utvecklat sitt bestånd för att stärka sin närvaro i Malmös mest attraktiva områden. I företagets målsättningar ingår att positionera Volito Fastigheter som ett av Malmös mest ansedda fastighetsbolag, och det bästa avseende förvaltning och kundrelationer.

---



# STARK UTHYRNING OCH ÖKAT FOKUS PÅ HÅLLBAR FASTIGHETSUTVECKLING

Volito Fastigheter kan se tillbaka på ännu ett utmanande men framgångsrikt år, där omsorgsfull förvaltning samt ökade marknadsvärden på fastigheterna påverkat resultatet positivt. Hyresmarknaden är fortsatt stark, och med allttjämt höga tillväxtmål fortsätter Volito Fastigheter sina satsningar på hållbar fastighetsutveckling.



Fastighetsmarknaden 2021 har fortsatt präglats av låga räntor, stigande priser och mycket hög efterfrågan. Vår långsiktiga strategi ligger fast med inriktning på ett balanserat fastighetsbestånd, koncentrerat till attraktiva lägen. Efter de senaste årens förädling av beståndet har vi ett högt efterfrågat erbjudande av kommersiella lokaler och bostäder i Malmö. Våra fastigheter är väl positionerade i nära anslutning till Citytunnelns tre stationer – från Nyhamnen och Centralen, vidare genom Malmö centrum till Triangeln, samt i det expansiva Hyllie.

### Uthyrning och förädling

Hyresmarknaden efterfrågar fortsatt flexibla miljöer på kommunikationsnära lägen, men de senaste årens pandemi har förändrat synen på det egna kontoret. Detta ses mer som ett nav för kreativitet och relationsbyggande, och har fått en allt större kommunikativ funktion som attraktiv mötesplats och varumärkesbyggare. Kunderna är därför omsorgsfulla i sina beslut. Bra möjligheter till specialanpassningar är avgörande – ett område där Volito Fastigheter både har lång erfarenhet och ett starkt erbjudande.

Trots pandemins utmaningar har vi tecknat flera nya hyresavtal och genomfört tillhörande anpassningar av våra lokaler. Inflyttande kunder är bland andra Clas Ohlson, YouCruit, Lagerhaus och Webhallen.

### Stark uthyrning i Hyllie

The Point i Hyllie, som Volito Fastigheter äger tillsammans med Peab, är sedan invigningen 2020 ett landmärke i Malmö och en väletablerad mötesplats för regionens näringsliv. Hyllie har utvecklats till en komplett stadsdel med en betydelsefull kontorsmarknad, och läget, med sin närhet till Citytunneln, Kastруп och Köpenhamn, är mycket efterfrågat. I The Point anpassas och färdigställs lokalerna i takt med att vi tecknar nya avtal. Vid slutet av 2021 var 87 % av ytorna uthyrda och företag som Hilti, BMI och Sandvik tillhör de nya hyresgästerna.

### Årets resultat

Resultatet för 2021 efter finansiella poster uppgick till 96,3 MSEK.

### Hållbarhet – en självklarhet

Vi märker ett ökat intresse för hållbarhetsfrågor från våra kunder. Långsiktighet och omtanke har alltid varit en del av Volitogruppen, och det är välkänt att Volito Fastigheter har en förkärlek för byggnader som bär på en historia. Genom en omsorgsfull förvaltning med varsamma och genomtänkta moderniseringar, såsom satsningar på hållbar energiteknik och vidareutveckling av byggnadernas funktionalitet, bevarar vi våra fastigheters kvaliteter och värden över lång tid och minskar vårt totala klimatavtryck. Ett bra exempel är vår genomgripande renovering av Centralposthuset, en fastighet som erbjuder moderna kontorslokaler i klassisk miljö, och tack vare sina 100 meter djupa geobrunnar är näst intill självförsörjande på värme.

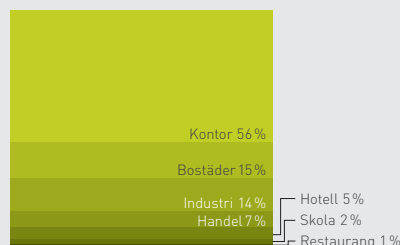
### Ökat fokus på fastighetsutveckling

Fortsatt utveckling av såväl nya som befintliga fastigheter är en central del av vår strategi för att nå våra högt satta tillväxtmål. Fastighetsutveckling i egen regi, med utgångspunkt i vår erfarenhet av långsiktig och kundnära förvaltning, innebär stora möjligheter att utöka portföljen med moderna, hållbara och attraktiva byggnader. Här har vi särskilt höga förväntningar på den framtida utvecklingen av Nyhamnen, och ett intensivt arbete pågår med våra fastigheter där. Samtidigt ser vi motsvarande möjligheter inom vårt befintliga bestånd, där vi med genomtänkta ombyggnationer kan bibehålla och öka attraktiviteten för byggnader och lokaler med redan unika egenskaper.

Efter mitt första år på Volito Fastigheter vill jag framföra ett varmt tack, både till våra kunder och samarbetspartners, och till våra medarbetare. Trots pandemins begränsningar, har det varit ett mycket inspirerande 2021 där jag fått lära känna er alla, och där vi med arbetsglädje och nytänkande gemensamt tagit oss an årets utmaningar. Vi har spännande år framför oss, och jag ser fram emot att ta nästa steg i Volito Fastigheters utveckling tillsammans med er!

## ÖVERSIKT

Fördelning per kategori och m<sup>2</sup>

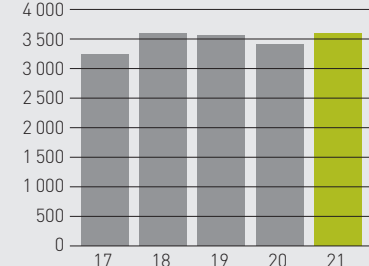


Volito Fastigheterkoncernen, 5 års sammandrag

MSEK	2021	2020	2019*	2018	2017
Hyresintäkter	160,4	165,2	176,0	181,1	155,5
Res. efter finansiella poster	96,3	41,3	193,8	61,7	46,3
Eget kapital	1 906,0	1 740,5	1 692,8	1 441,5	1 324,7
Fastigheternas markn.värde	3 566	3 455	3 527	3 588	3 229

\* Från och med 2019 marknadsvärderas fastigheterna i joint venture-bolagen.

MSEK Fastigheternas marknadsvärden



# VÅRA FASTIGHETER

31 DECEMBER 2021



VÄSTRAHAMNEN

NYHAMNEN

MALMÖ

CENTRALSTATIONEN

STOR-TORGET

MALMÖHUS

GUSTAV  
ADOLFS  
TORG

TRIANGELN

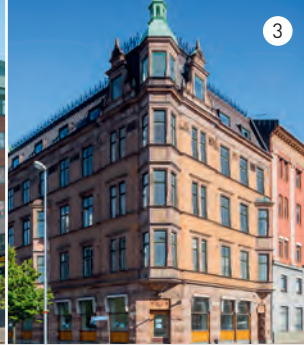




**Fastighet** Hamnen 22:2  
**Adress** Jörgen Kocksg. 3  
**Yta** 7 719 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Ran 9  
**Adress** Jörgen Kocksg. 1  
**Yta** 7 892 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Ran 8  
**Adress** Skeppsbron 7  
**Yta** 1 084 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Ran 4  
**Adress** Skeppsbron 3  
**Yta** 4 577 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Aegir 1  
**Adress** Neptunigatan 1  
**Yta** 7 744 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Sankt Peter 3  
**Adress** Östergatan 30  
**Yta** 3 360 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Diana 28  
**Adress** Engelbrektsg. 5  
**Yta** 902 m<sup>2</sup>



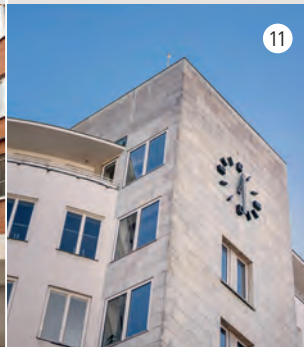
**Fastighet** Stjärnan 10  
**Adress** Engelbrektsg. 6  
**Yta** 975 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Claus Mortensen 29  
**Adress** Södergatan 16  
**Yta** 3 047 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Söderport 8  
**Adress** Per Weijersg. 4  
**Yta** 1 956 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Carl Gustaf 4  
**Adress** GustavAdolfs torg 8  
**Yta** 7 617 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Delfinen 17  
**Adress** Södra Förstadsgatan 4  
**Yta** 3 041 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Elefanten 41  
**Adress** Lugna gatan 38  
**Yta** 7 107 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Visenten 20  
**Adress** S. Förstadsg. 26  
**Yta** 3 497 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Laxen 25  
**Adress** S. Förstadsg. 32  
**Yta** 2 347 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Laxen 23  
**Adress** S. Förstadsg. 34  
**Yta** 7 482 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Medusa 3  
**Adress** Carlsgatan 42  
**Yta** 1 300 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Medusa 4  
**Adress** Carlsgatan 44  
**Yta** 7 201 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Söderhavet 5  
**Adress** Elbegatan 5  
**Yta** 1 708 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Söderhavet 6  
**Adress** Elbegatan 9  
**Yta** 1 406 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Kupolen 3  
**Adress** Krossverksg. 7-17  
**Yta** 10 037 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Vårdshuset 4\*  
**Adress** Hyllie Stationstorg  
**Yta** 21 000 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Vårdshuset 5\*  
**Adress** Hyllie Stationstorg  
**Yta** 15 600 m<sup>2</sup>

\*Fastigheterna ägs gemensamt av Peab och Volito Fastigheter







# EN VARSAM RENOVERING VÄRDIG ETT MÄSTERVERK

Sedan Volito Fastigheter tog över Centralposthuset i Malmö har byggnaden genomgått en varsam och långsiktig totalrenovering, och erbjuder moderna kontorslokaler i klassisk miljö. Samtidigt har byggnaden utrustats med hållbar energiteknik och är nästintill självförsörjande på värme.

Centralposthuset i Malmö ritades av Ferdinand Boberg och uppfördes 1900–1906 i nationalromantisk stil. Fastigheten, som har varit byggnadsminne sedan 1935, förvärvades av Volito Fastigheter 2005.

– Vi har genom åren haft en förkärlek för byggnader som bär på en historia, och vi månar mycket om att sköta om våra hus så att deras ursprungliga kvaliteter får hålla över lång tid, säger Christel Fryklund, förvaltningschef på Volito Fastigheter. En omsorgsfull förvaltning, med varsamma och långsiktiga moderniseringar kombinerat med satsningar på bland annat energiteknik, menar vi är bästa sortens hållbarhet.

## Varsam helrenovering

– Under renoveringen har vi bland annat tagit bort mindre lyckosamma tillbyggnader från 60- och 90-talet, återställt skadade gårdsfasader och byggt en ny, smakfull entrébyggnad i glas, säger Christel Fryklund. Vi har byggt om den gamla kassahallen till restaurang med alla tidstypiska detaljer bevarade. Och så har vi renoverat samtliga våningsplan invändigt och utformat nya, moderna kontor.

Centralposthuset är berömt för tornen med sina unika koppartäckningar. Men i samband med en besiktning upptäcktes att tornen var i dåligt skick och måste byggas upp från grunden igen.

– Kopparplåtarna togs ner mycket försiktigt och därefter gjordes nya plåtar i exakt samma mönster som originalen, säger Christel Fryklund. Även de underliggande snickerierna plockades ner i sin helhet för att sedan återskapas bit för bit.

– Bortsett från de översta kupolerna, som bytts ut i modern tid, har all kopparplåt ersatts med ny, säger Christel Fryklund. Och som pricken över i:t har vi återskapat originaltornens gulddekor med dubbla lager bladguld. Hela restaureringen genomfördes i nära samarbete med Länsstyrelsen och gick till final i Malmö stads "Stadsbyggnadspriset 2020". Juryn beto- nade det unika hantverket och att byggnadsminnet kommer vara till glädje för Malmöbor i många generationer framöver.

## Ett mästerverk i energiteknik

Redan när Centralposthuset stod klart 1906 var byggnaden full av tekniska lösningar som centralvärme, mekanisk ventilation och elektriska hissar. Även idag är posthuset utrustat med modern teknik, anpassad för nutida behov, och längst ner under ytan döljer sig en värmeanläggning värdig ett mästerverk.

– Uppvärmning av fastigheter är en stor post i statistiken för klimatpåverkan, säger Greger Olsson, fastighetstekniker på Volito Fastigheter. Därför vilar ett stort ansvar på fastighetsbranschen att kontinuerligt genomföra energieffektiviseringar. Centralposthuset är ett bra exempel på vad vi kan åstadkomma med modern energiteknik.

Fastigheten är ansluten till vanlig fjärrvärme, men utöver det har byggnaden utrustats med bergvärme i form av sex stycken 100 meter djupa geobrunnar.

– Vi pumpar upp djupt beläget grundvatten, utvinnet värme ur vattnet, överför värmen till fastighetens system med hjälp av värmeväxlare, och återför sedan det nedkylda grundvattnet till marken där det värms upp på nytt, säger Greger Olsson. En central del av systemet är brunnarnas värmepumpar som under varma årstider även kan användas till att kyla lokalerna.

– Värmeanläggningen har förfinats ytterligare med stora ackumulatortankar som kan lagra både värme och kyla, samt ett styrsystem som optimerar energianvändningen i fastigheten. Tack vare investeringarna har vi lyckats få ner fjärrvärmeinköpen till ett minimum. De senaste åren har vi fintrimmat systemet så att vår fjärrvärmeanvändning minskat med över 80 %. Numera används fjärrvärme i första hand till varmvatten, och Centralposthuset är i princip självförsörjande på värme, säger Greger Olsson.



# YOUCRUIT HAR MALMÖS BÄSTA KONTOR!

YouCruit driver rekryteringsverktyget Lanefinder, en digital tjänst för matchning av amerikanska lastbilschaufförer och uppdragsgivare. Över 7 000 företag har anslutit sig, och YouCruit expanderar snabbt. Huvudkontoret finns i Volito Fastigheters smakfullt renoverade lokaler på Gustav Adolfs torg i Malmö. Här ska YouCruit växa från 30 till 60 personer kommande år.

YouCruit startade 2012 en plattform för rekrytering som används av 18 000 företag i 40 länder. Från 2018 märktes ett snabbt ökande intresse för tjänsten från amerikanska lastbilschaufförer. Efter en researchresa till USA, stod det klart att Lanefinder skulle bli YouCruits nästa steg.

– Marknaden för lastbilschaufförer i USA är enorm, säger Mats Holmbäck, VD på YouCruit. Yrket är det vanligaste i 29 delstater, och transportindustrin är USA:s näst största med en omsättning på 800 miljarder dollar per år. Det finns 3,5 miljoner förare i landet, varav 94 procent byter uppdragsgivare varje år. Och matchningsprocessen är oerhört komplicerad.

Svårigheterna bottenar i försäkringsbolagens varierande villkor, vilket leder till otaliga och specifika krav på förarna. Villkoren kan variera mellan olika stater och är en djungel av data att hantera, något som chaufförerna tidigare ägnat långa dagar åt att reda ut manuellt.

– Från vårt kontor i Tampa har vi intervjuat chaufförer och uppdragsgivare kring alla tänkbara parametrar som kan påverka en bokning, säger Mats Holmbäck. Det kan vara allt från körsträckor och laster till om chauffören får ha sin hund med sig. Sedan har vi startat Lanefinder, en digital tjänst som sköter matchningen på ett ögonblick. Över 7 000 företag har anslutit sig och antalet växer hela tiden.

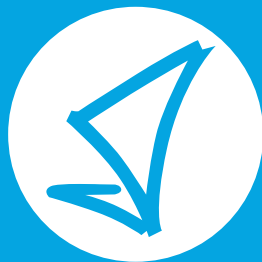
YouCruit har fått stor uppmärksamhet för sina framgångar, och genom ett antal emissioner har företaget hittat investerare till sin fortsatta utveckling. I planerna finns bland annat ökad brand awareness för att bli förarnas förstahandsval.

– Vi ska vara chaufförernas och uppdragsgivarnas bästa vän, och erbjuda en plattform där det är enkelt att hitta rätt förare, till bra och schyssta arbetsvillkor, säger Mats Holmbäck.

YouCruit hade sitt tidigare kontor i en av Volito Fastigheters charmiga lokaler på Gamla Väster. När expansionen tog fart var det enkelt att fortsätta samarbetet. Nu har YouCruit flyttat till ett nyrenoverat och dynamiskt kontor med öppen planlösning, läckert inredda arbetsplatser och mötesrum – och utsikt över Gustav Adolfs torg.

– Konkurrenten om duktiga medarbetare är stor, och det är viktigt för vår tillväxt att kunna erbjuda en trivsamt och inspirerande arbetsplats. Volito Fastigheter förstod direkt vad vi behövde och föreslog en flytt till en av Malmös mest klassiska funkisbyggnader. Vi älskade huset från första stund och tycker själva att vi har fått Malmös bästa kontor. Lokalerna är unika med sitt läge, sin utformning och sina magnifika balkonger. Nu har vi riktigt bra förutsättningar att växa, säger Mats Holmbäck.





# VOLITO

## INDUSTRI

---

Affärsområde Industri startar, förvärvar och utvecklar industrirelaterade verksamheter. Idag representeras affärsområdet av **Volito Automation**, en kunskapsintensiv och tillväxtorienterad koncern inom industriell automation med en stark marknadsposition i Norden. Volito Industri står förberett för fortsatt expansion och etablering av ytterligare affärsenheter med inriktning på värdeskapande lösningar för industrin.

---



Johan Frithiof, VD, Volito Industri



# ACCELERERAD EXPANSION OCH STÄRKT ERBJUDANDE

Inom affärsområde Volito Industri har affärsenheten Volito Automation genomfört fyra förvärv, ökat sina marknadsandelar och noterat en ordergång på rekordnivå. Såväl Volito Automation som affärsområdet som helhet har tagit avgörande kliv mot ett allt mer diversifierat och sofistikerat erbjudande. Volito Industri står väl formerat för fortsatt expansion.

Den pågående pandemin innebär fortsatt stora utmaningar. Pandemins första år försvårade bland annat kommunikation, försäljning och tillverkning, medan återöppningen under 2021 adderade råvarubrist, stigande priser och logistikbekymmer. Tack vare en stark och decentraliserad organisation, baserad på de egenskaper och värderingar som präglar hela Volito-gruppen, har vi kunnat hantera pandemins utmaningar med anpassningsförmåga och kreativitet. Våra medarbetare finner kontinuerligt framgångsrika lösningar för såväl befintliga relationer som nya affärer och långsiktiga mål.

### Fyra spännande förvärv

Volito Automation har förvärvat 100 % av de svenska systerföretagen ETP Kraftelektronik AB och Blue Pac AB. ETP är specialiserat på elektriska drivlinor, medan Blue Pac utvecklar elektriska kraftuttag för påbyggnadsutrustning till lastbilar och mobila maskiner. De båda företagen är nu en del av Volito Automations OEM-segment, tillsammans med HydX.

Inom MRO-segmentet har Volito Automation förvärvat de finska företagen Paineteho Oy och ProTest Engineering Oy, som blir starka kollegor till HydSupply. Paineteho är en erfaren aktör inom hydrauliska och pneumatiska system, medan ProTest utvecklar digitala och automatiserade lösningar för realtidsövervakning, felsökning, modernisering och processoptimering åt industrikunder.

De fyra företagen är alla var för sig högt efterfrågade och har under 2021 tillfört en omsättning om närmare 40 miljoner kronor till verksamheten. Med dessa bolag integrerade i Volito Automation kan våra kunder snart se fram emot kompletta, emissionsfria och energieffektiva lösningar inom en mängd applikationsområden, inte minst inom hydrauliska system med elektrisk drift. Inräknat utveckling av nya lösningar, efterfrågan och synergieffekter förväntar vi oss en starkt positiv kurva i vår fortsatta gemensamma tillväxt.

### Orderingång på rekordnivå

Under pandemins första år lyckades Volito Automation, trots en bromsande marknad, åstadkomma en god försäljning och upprätthållna leveranser. Under 2021 har orderingången ökat och under flertalet månader nått rekordnivåer. Materialbrist och väntetider till följd av pandemin har inneburit stora utmaningar som vi hanterar i nära samråd med kunder och partners. Tillsammans hittar vi under rådande omständig-

heter bästa tänkbara lösningar för våra kunder och våra gemensamma målsättningar.

### Årets resultat

Jämfört med föregående år har Volito Automation ökat sin omsättning med 10 %. Det konsoliderade rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) uppgick 2021 till 35,0 MSEK (38,5).

### Utveckling och fortsatt expansion

Inom Volito Industri har Volito Automation nått en stark marknadsposition med 200 anställda och en omsättning på närmare 500 miljoner kronor. Under 2022 ligger fokus på att integrera våra förvärv och skapa förutsättningar för en marknadsorienterad vidareutveckling av vårt erbjudande. Långsiktig hållbarhet är vår tids största utmaning och efter fjolårets förvärv har vi ytterligare förbättrat våra möjligheter att erbjuda våra kunder anpassade och högt efterfrågade lösningar, med fokus på såväl sofistikerad teknik som hållbarhet.

Parallellt har vi för avsikt att fortsätta vår expansion, såväl genom tilläggsförvärv till Volito Automation som genom plattformsförvärv till nya affärsenheter inom Volito Industri. Vi eftersträvar planerligt en långsiktig hållbar expansion där vi tar sikte på kunskapsintensiva företag med väletablerade verksamheter, goda kassaflöden och en profil som ytterligare stärker vår möjlighet att utgöra en värdeskapande länk mellan tillverkare och slutkund. Vi ska erbjuda hållbara lösningar, teknologi, kunskap och tjänster som garanterar våra kunder långsiktig funktionalitet och kontinuerlig drift.

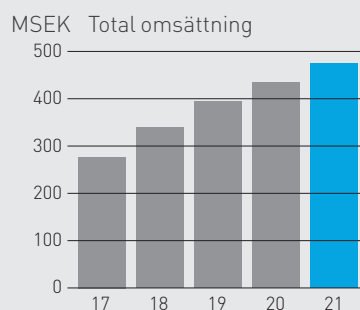
Industrin befinner sig i en omställning där fokus på automation, elektrifiering och digitalisering blir avgörande för företag som eftersträvar konkurrenskraft, lönsamhet och hållbarhet. Vi har målmedvetet formerat affärsområdet Volito Industri för en allt mer accelererad transformation. Med en solid plattform, en effektiv verksamhet och förmåga att snabbt anpassa oss till nya utmaningar och möjligheter står vi väl positionerade för att möta marknadens behov och erbjuda lösningar som gynnar utvecklingen för våra kunder.

Jag vill rikta ett stort tack till kunder, partners och samtliga medarbetare för ett mycket väl genomfört 2021. Det är med stor tillförsikt jag ser fram emot att få fortsätta utveckla Volito Industri tillsammans med er.

## ÖVERSIKT

Volito Industrikoncernen, 5 års sammandrag

MSEK	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	473,5	431,6	392,9	340,0	276,3
EBITDA	35,0	38,5	27,6	15,7	9,6
Res. efter finansiella poster	26,1	31,3	21,3	10,7	4,7









# STÄRKT ERBJUDANDE MED FYRA FÖRVÄRV

Som ett led i en pågående transformation, har Volito Automation förvärvat fyra företag under 2021. Förvärven innebär inte bara en stärkt marknadsposition utan också en vidareutveckling av Volito Automations erbjudande. Kunderna kan se fram emot nya, heltäckande och hållbara lösningar inom hydraulik, pneumatik, elektrifiering och andra applikationsområden.

Volito Automation startar, förvärvar och utvecklar företag inom industriell automation. Gruppen har totalt cirka 200 anställda i Sverige och Finland och är en ledande leverantör inom såväl OEM som eftermarknad. Gruppens kunder kan ta del av ett heltäckande erbjudande bestående av nyförsäljning, konstruktion och tillverkning av hydrauliska lösningar och elektrisk drift, samt kontinuerlig service, löpande underhåll, reparationer och optimering.

– Vi har ett mycket starkt erbjudande inom hydraulik och pneumatik med fokus på lösningar för exempelvis mobila, industriella och marina applikationer, med tillhörande effektiv service och komponentförsäljning, säger Johan Frithiof. Genom förvärven breddar och förbättrar vi vårt erbjudande inom dessa discipliner, och utökar samtidigt vår verksamhet till nya applikationsområden, segment och regioner. Dessutom får vi möjlighet att utveckla nya och högt efterfrågade lösningar inom hållbarhet och digitalisering.

De nya företagen är de båda svenska systerföretagen ETP Kraftelektronik AB och Blue Pac AB, samt de två finska företagen Paineteho Oy och ProTest Engineering Oy. ETP är specialiserat på elektriska drivlinor, medan Blue Pac utvecklar elektriska kraftuttag för påbyggnad på lastbilar och mobila maskiner. Paineteho är specialister på hydrauliska och pneumatiska system, medan ProTest erbjuder digitala och automatiserade lösningar för realtidsövervakning, felsökning och processoptimering för industriföretag.

– Alla dessa företag är var för sig mycket högt efterfrågade för sina kunskaper och erfarenheter, säger Johan Frithiof. Deras verksamheter är lönsamma och de tillför från start en rejäl

omsättning till vår gemensamma verksamhet. Men riktigt intressanta blir förvärven när vi ser till möjligheterna att korsbefrukta dem med all den kunskap som redan finns inom Volito Automation, och nu riktar vi blicken mot den helhet som växer fram i gruppen.

Bland de nya kunskapsområdena märks avancerad mätteknik och mätutrustning för pappersindustri. Det handlar om teknik och mjukvara för bland annat fjärrstyrd datainsamling som används till att analysera, optimera och styra olika processer. En teknik som är fullt överförbar till andra branscher.

Motsvarande gäller gruppens nya, hållbara discipliner inom elektrisk drift och elektriska kraftuttag. Idag erbjuds lösningarna bland annat till kranbilar och fordon som komprimerar sopor, även här med ett stort inslag av digital och nätbaserad övervakning gällande alltifrån laddning till driftsekonomi. Tekniken har stor potential inom en mängd applikationsområden.

– Vi har inlett en intensiv utvecklingsfas där vi tar tillvara vår nya och samlade kompetens för att accelerera vårt erbjudande, och på bästa sätt gynna våra kunder inom ett flertal områden. Vi verkar i sammanhang där bland annat hållbar teknik är högt efterfrågat, och där vi vet att det finns stora möjligheter att erbjuda sofistikerad teknik och moderniserad produktion. Vi står redo att ta ett helhetsansvar och bistå våra kunder med heltäckande lösningar för en stabil och trygg produktion inkluderat såväl hårdvara som mjukvara, service och underhåll, säger Johan Frithiof.



# ELEKTRIFIERING MED MILJÖN I FOKUS

Efter årets förvärv kan Volito Automation erbjuda fler hållbara lösningar. De båda nytillkomna företagen ETP och Blue Pac är specialister på eldrift. Fördelarna med elektrifiering är många, men det är framför allt miljöaspekten som lockar. Varje lastbil med den nya tekniken reducerar sina utsläpp av koldioxid med 12 ton per år.

Ett hållbart synsätt är sedan många år en naturlig del av Volitokoncernen. I allt från ekonomi, affärer och relationer till miljö och sociala frågor, kännetecknas gruppens beslut av långsiktighet och omtanke.

– Inom Volito Automation märks det i en mängd vardagliga situationer, säger Mikael Andersson, ansvarig för Volito Automations OEM-segment. Vår teknik finns i flertalet hållbara applikationer hos våra kunder, i allt från laddstolpar till lösningar för att undvika oljespill. Men det visar sig också i sociala sammanhang, som vårt engagemang i ungdomars utbildning, där syftet är att bidra till en hållbar återväxt i branschen. Nu stärker vi vårt fokus på den miljömässiga hållbarheten ytterligare.

– Vi erbjuder tillverkare av fordon och maskiner lösningar för elektrisk drift, säger Christer Sigurd, VD på ETP och Blue Pac. Ett bra exempel är våra lösningar för eldrivna påbyggnader till lastbilar, som kranar, cementblandare eller sopkomprimerare.

De elektriska lösningarna har flera fördelar. De är starka och levererar full kraft direkt, de är tysta vilket ger en behaglig arbetsmiljö och de har en svårslagen driftsekonomi. Eldrift är mer kostnadseffektivt än fossildrift eftersom elmotorer har

högre verkningsgrad. Men det bästa är självfallet att tekniken är utsläppsfri, och att kunderna som väljer en påbyggnad från Volito Automation reducerar sina koldioxidutsläpp med 12 ton per lastbil och år, jämfört med en dieseldriven lösning.

– Tack vare uppkopplad teknik kan våra kunder dessutom följa sina besparingar i både kronor och koldioxid, och samtidigt få proaktiv information om batteri- och servicestatus, säger Christer Sigurd. Informationen används bland annat till att säkra att kundernas system är rätt dimensionerade, vilket minimerar risken för driftstopp.

– Volito Automation är väldigt starka inom hydraulik, en bransch som traditionellt använder förbränningsmotorer, säger Mikael Andersson. Hydraulikföretagen är redo för förändring och vi märker ett allt större intresse för eldrift. Med samtliga discipliner under samma tak kan vi erbjuda kompletta och trygga lösningar för företag som vill konvertera.

– Som del av Volito Automation ser vi en mängd synergieffekter och får hela tiden nya uppslag till kunder där vår teknik kan göra stor nytta, säger Christer Sigurd. Vi har redan inlett ett gemensamt utvecklingsarbete och ser väldigt ljus på framtiden i gruppen.



# VOLITO

## PORTFÖLJINVESTERINGAR

---

Inom affärsområde Portföljinvesteringar har Volito betydande delägarskap i såväl börsnoterade som onoterade bolag. Volito har en engagerad ägarfilosofi inriktad på stabil och långsiktig tillväxt. Koncernen strävar efter aktiva delägarskap med engagemang i bolagens styrelser.

Volito har en diversifierad portfölj med innehav i **Peab AB (publ)**, **Annehem Fastigheter AB (publ)**, **Bulten AB (publ)**, **EQT AB (publ)** samt **EQTs fonder**.

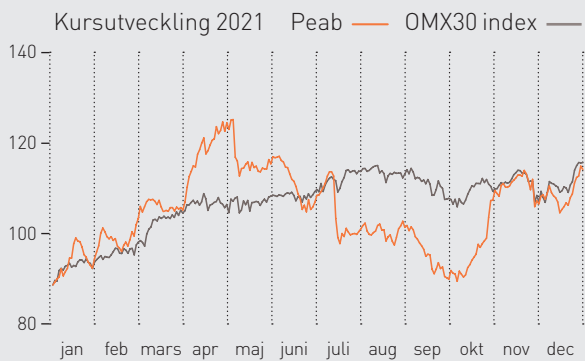
Peab är Nordens samhällsbyggare med fyra samverkande affärsområden – Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling – vars gemensamma strävan är att långsiktigt, ansvarsfullt, lokalt och hållbart bidra till samhällsbygget. Annehem Fastigheter äger och förvaltar kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet på platser med goda kommunikationer. Fastigheterna, som har en tydlig miljöprofil, är belägna i nordiska tillväxtområden. Bulten är en ledande global tillverkare och leverantör av fästelement till såväl fordonsindustrin som kundgrupper inom bland annat hemelektronik och vitvaror. EQT är en syftesdriven och global investeringsorganisation med verksamhet i Europa, Asien-Stillahavsområdet och Nordamerika.

---

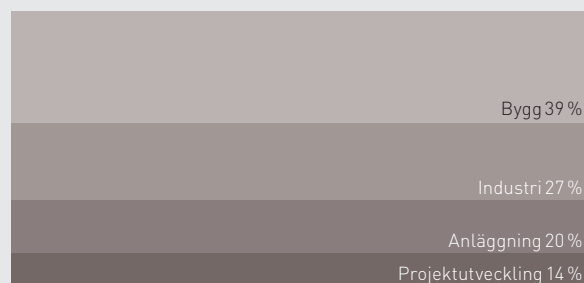




ÖVERSIKT



Fördelning av nettoomsättning per affärsområde, MSEK







# STARK AVSLUTNING, GOD FINANSIELL STÄLLNING OCH NYA EXTERNA MÅL

Efter en stark avslutning på året summerar Peab ett som helhet positivt 2021 med fortsatt lönsam tillväxt, ökad omsättning, starkt kassaflöde, hög ordergång och förbättrade rörelsemarginaler. Under året har företaget introducerat nio externa mål, och måluppfyllnaden är bred.

Peab AB (publ) är Nordens samhällsbyggare med 15 000 medarbetare, en omsättning på 60 miljarder kronor och fyra samverkande affärsområden – Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling – vars gemensamma strävan är att långsiktigt, ansvarsfullt, lokalt och hållbart bidra till samhällsbygget. Volito har ett långsiktigt engagemang i Peab och är en av företagets större ägare. Peab är noterat på Nasdaq Stockholm, och företagets aktie har under 2021 haft en god utveckling och ökat i värde med cirka 27 %.

Under 2021 uppgick Peabs nettoomsättning till 58 923 MSEK (59 852). Rörelseresultatet uppgick till 2 975 MSEK (3 922). I jämförelseperioden ingick effekt om 952 MSEK till följd av utdelningen av Annehem Fastigheter. Rörelsemarginalen uppgick till 5,0 % (6,6). Exkluderat utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen till 5,0 % i jämförelseperioden.

Affärsområde Bygg redovisar oförändrad nettoomsättning och en förbättrad rörelsemarginal till följd av högre intjäning i Sverige och Finland. Affärsområde Anläggning ökade sin omsättning, drivet av produktområdena Lokal marknad samt Drift och underhåll, och förbättrade sin rörelsemarginal. Affärsområde Industri redovisar i stort oförändrad omsättning och något minskad rörelsemarginal, vilken främst förklaras med att säsongsbetingad negativ resultatpåverkan från den förvärvade ballast- och beläggingsverksamheten, som övertogs den 1 april 2020, ej ingick i jämförelseperioden.

Affärsområde Projektutveckling utvecklades starkt 2021 och ökade sin omsättning med 27 %, främst hänförbart till Bostadsutveckling som även förbättrat sin rörelsemarginal. Inom Fastighetsutveckling har ett antal fastighetstransaktioner bidragit till årets rörelseresultat.

Orderingången ökade inom samtliga affärsområden och uppgick till 55 848 MSEK (49 735), vilket är en uppgång med 12 %, med god variation på uppdrag och geografisk spridning.

Orderstocken uppgick vid utgången av 2021 till 45 318 MSEK (42 709), varav 34 % (32) ska produceras efter 2022 (2021).

Enligt Peab är de nordiska marknadsutsikterna som helhet goda, med variationer sett till affärsområden och geografi. Peab har hanterat osäkerheten kring material- och energipriser väl, med anpassningar och effektiviseringar, något som fortsatt står i fokus 2022. Som ett led i Peabs arbete med hållbar samhällsutveckling har företagets ledning och styrelse fastställt nio externa finansiella och icke-finansiella mål som redovisats för första gången 2021, med bred måluppfyllnad. Bland annat ligger Peab över sina mål när det gäller Nöjd-kund-index, att bli rekommenderad som arbetsgivare samt jämställd rekrytering.

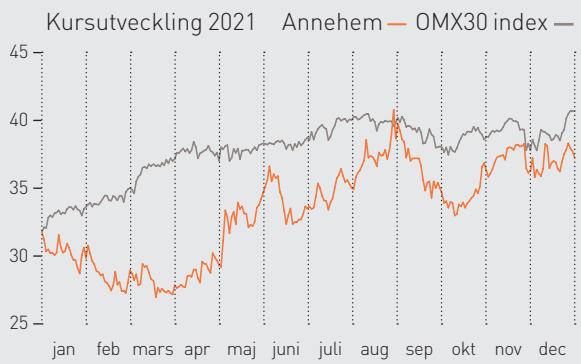
Finansiella nyckeltal	2021	2020
Nettoomsättning (IFRS), MSEK	58 923	59 852
Rörelseresultat (IFRS), MSEK	2 975	3 922
Rörelsemarginal, %	5,0	6,6
Ordergång, MSEK	55 848	49 735
Resultat per aktie, SEK	8,06	10,79
Utdelning per aktie, SEK <sup>1)</sup>	5,00	4,50
Börskurs 31 dec, B-aktie	114,20	89,65
Volitos aktieinnehav	2021	2020
Antal A-aktier	1 500 000	1 500 000
Antal B-aktier	15 200 000	15 200 000
Värde, MSEK	1 907	1 497

Största aktieägare (%)	Kapital	Röster
Ekhaga Utveckling AB	20,9	48,3
AB Axel Granlund med bolag	6,6	5,5
Mats Paulsson med familj	4,4	9,3
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5,0	2,5
Peabs Vinstandelsstiftelse	4,2	2,1
State Street Bank and Trust Co, W9	3,1	1,5
Handelsbanken Fonder	2,9	1,4
Familjen Kamprads stiftelse	2,3	1,1

<sup>1)</sup> Styrelsens förslag till årsstämma



ÖVERSIKT



# STARK TILLVÄXT I ANNEHEMS FASTIGHETSPORTFÖLJ

Under sitt första år som börsnoterat bolag har Annehem Fastigheter haft en mycket god utveckling och påbörjat sin tillväxtresa med ett antal förvärv. Efterfrågan på moderna, flexibla och hållbara fastigheter i tillväxtområden är fortsatt hög, och Annehem redovisar tillväxt i sin fastighetsportfölj på cirka 20 %.

Annehem Fastigheter äger och förvaltar kommersiella, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet belägna på platser med goda kommunikationer. Fastigheterna, som har en tydlig miljöprofil, är belägna i nordiska tillväxtområden som bolaget delar in i två regioner: region Huvudstad bestående av Stockholm, Helsingfors och Oslo, samt region Syd bestående av Malmö, Ljungbyhed, Ängelholm, Göteborg och Helsingborg. Genom en kundnära förvaltning bygger Annehem långsiktiga relationer och värden. Bolaget har relativt sett långa hyreskontrakt med sina kunder med ett snitt på 6,0 år.

Annehem Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm, och under 2021 har bolagets aktie ökat i värde med 18 %.

Årets hyresintäkter uppgick till 188 MSEK (152), driftnettot till 156 MSEK (115) och årets förvaltningsresultat summerades till 86 MSEK (16). Vid årets slut uppgick Annehem Fastigheters tillgångar i form av färdigställda fastigheter till ett verkligt värde av 3 994 MSEK.

Under året har Annehem ingått avtal om att förvärva fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 481 MSEK. Vidare har fastigheter till ett värde av 531 MSEK tillträtts, inklusive friköp av tomträtter i Helsingfors. Förvärven är i linje med Annehems strategi att öka sin exponering mot bostäder, logistik och samhällsfastigheter. Under 2021 har

Annehem genomfört investeringar i sina befintliga fastigheter om 52,5 MSEK.

Under 2021 har låga räntor tillsammans med penning- och finanspolitiska insatser fortsatt bidragit till att stimulera ekonomin. Inflationstakten har ökat kraftigt under året. På samtliga av Annehems tre marknader har räntenivåerna varit låga, och räntorna bedöms förbli låga under 2022. Tillgången till finansiering har under året varit god.

Pandemin har ytterligare förstärkt efterfrågan på flexibla och hållbara lokaler utformade som kreativa mötesplatser. Annehem noterar att högkvalitativa kontor på attraktiva lägen och med en tydlig miljöprofil är fortsatt intressant för investerare, och att det efter pandemin finns ett uppdämt behov av kontorslokaler. Annehem står väl positionerat utifrån de förväntningar som befintliga och blivande hyresgäster har på bolaget som hyresvärd, såväl med ett bestånd bestående av lokaler som svarar mot efterfrågan, som med erfarenhet av att utveckla kundanpassade lösningar i samverkan med sina hyresgäster.

Annehem fortsätter sin tillväxtresa och arbetar vidare med avsiktsförklarade fortsatta satsningar, som ska möjliggöra ytterligare förstärkning av den geografiska positioneringen i Stockholm, Helsingfors och Malmö.

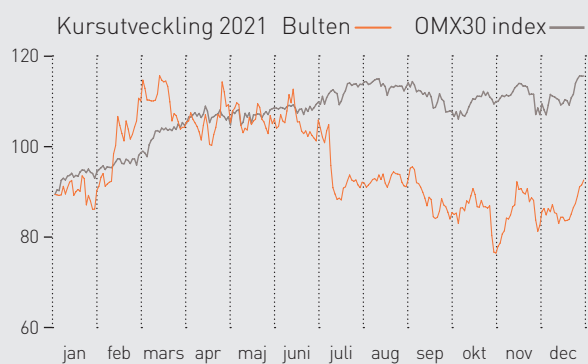
Finansiella nyckeltal	2021	2020
Hyresintäkter, MSEK	188	152
Förvaltningsresultat, MSEK operativt	86	16
Rörelsemarginal, %	45,7	10,5
Resultat per aktie, SEK	3,56	1,22
Börskurs 31 dec, B-aktie	37,30	31,65
Volitos aktieinnehav	2021	2020
Antal A-aktier	300 000	300 000
Antal B-aktier	4 500 000	4 418 928
Värde, MSEK	179	149

Största aktieägare (%)	Kapital	Röster
Ekhaga Utveckling AB	21,0	48,34
Familjen Paulsson	4,1	7,7
Volito AB	8,1	6,2
Peabs Vinständelsstiftelse	4,1	2,0
Strandblocket Intressenter AB	0,4	1,6
Carnegie Spin-Off	3,0	1,5
UBS Switzerland AG	0,4	1,4
Familjen Kamprads stiftelse	2,9	1,4
Handelsbanken	2,0	1,0
SEB Fastighetsfond Norden	1,9	0,9





## ÖVERSIKT



Finansiella nyckeltal	2021	2020	Största aktieägare (%)	Kapital	Röster
Nettoomsättning, MSEK	3 730	3 195	Volito AB	24,0	24,0
Rörelseresultat, MSEK	232	116	Handelsbanken Fonder	9,2	9,2
Rörelsemarginal, %	6,2	3,6	Nordea Investment Funds	6,7	6,7
Orderingång, MSEK	3 658	3 607	Carnegie Fonder	5,7	5,7
Resultat per aktie, SEK	6,85	2,66	Tredje AP-Fonden	3,2	3,2
Utdelning per aktie, SEK <sup>1)</sup>	2,25	2,00	Försäkringsaktiebolaget,		
Börskurs 31 dec, B-aktie	93,00	89,80	Avanza pension	3,0	3,0
<b>Volitos aktieinnehav</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<sup>1)</sup> Styrelsens förslag till årsstämman		
Antal aktier	5 050 000	5 000 000			
Värde, MSEK	470	449			



# FÖRSÄLJNINGENSREKORD OCH STÄRKT MARKNADSPPOSITION

Trots ett turbulent och utmanande år med svårigheter i försörjningskedjan, prisuppgångar, råvarubrist och minskat antal producerade fordon, har Bultens tillväxt överträffat marknadens, och bolaget har uppnått sin högsta årsomsättning någonsin. Företagets försäljning utanför fordonsmarknaden ökade med 69 %.

Bulten är en av de största leverantörerna av fästelement till den internationella fordonsindustrin samt till kundgrupper inom exempelvis hemelektronik och vitvaror. Erbjudandet sträcker sig från ett brett utbud av standardprodukter till specialtillverkade fästelement som anpassas efter kundspecifika behov. Bulten erbjuder även ett Full Service Provider-koncept eller delar därav.

Volito är största ägare i Bulten med 24,0 % av aktierna vid slutet av 2021. Bulten är börsnoterat på Nasdaq Stockholm. Under 2021 har Bultens aktie ökat i värde med cirka 4 %.

Koncernens nettoomsättning för 2021 uppgick till 3 730 MSEK (3 195), vilket motsvarar en ökning med 17 %. Justerat för förvärvet av PSM International, som genomfördes den 28 februari 2020, uppgick ökningen till 14 %. Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till 232 MSEK (116), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 6,2 % (3,6). Rörelseresultatet har påverkats av valutakursförändringar om 0 MSEK (-21) vid omräkning av rörelsekapitalet till balansdagens kurs. Koncernen redovisar ett resultat efter skatt på 154 MSEK (50).

Kassaflödet från den löpande verksamheten redovisas till 48 MSEK (447). Kassaflödeseffekten av förändringen i rörelsekapitalet uppgick till -284 MSEK (213). Nettoskulden uppgick till 655 MSEK (458) och nettoskulden exklusive leasingkulder uppgick till 323 MSEK (112). Soliditeten var vid årets slut 49,3 % (49,4) och soliditeten exklusive leasingkulder 54,4 % (55,2).

Under året har fordonsbranschen haft låga tillväxttal. Produktionen av lätta fordon ökade globalt med endast 2,2 %, medan utvecklingen för tunga fordon minskade med 2,9 %, vilket ger en sammantagen produktionstillväxt på 1,6 % i Bultens fordonskundmix. Samtidigt har Bulten nått sin bästa helårsomsättning någonsin, efter en ökning på 16,7 %, tack vare ett starkt erbjudande inom såväl fordonsindustrin som inom andra industrier. Under 2021 har Bulten tagit marknadsandelar och skapat nya affärer hos både befintliga och nya kunder.

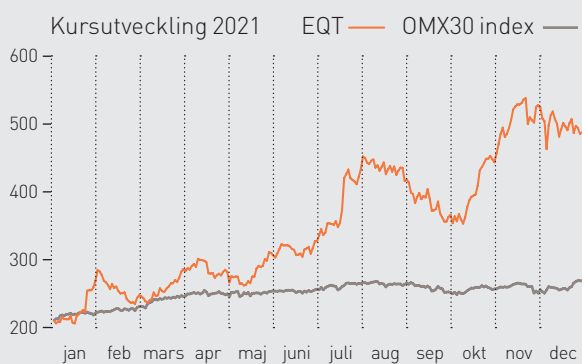
Exempel på betydelsefulla kontrakt under året är ett avtal i Kina med en ledande aktör inom konsumentelektronik, samt ett fullservicekontrakt med en ny europeisk fordonskund gällande ett nytt elfordon under utveckling.

Bulten bedömer marknadens underliggande efterfrågan som stor men ser samtidigt att utmaningar i leveranskedjan till följd av Covid-19 kommer att ha fortsatt påverkan på bolaget och dess omvärld under inledningen av 2022. En ny ytbehandlingsanläggning i Polen planeras stå klar under 2023 vilket kommer ge effektivare processer och möjlighet till ökade marginaler.

Bulten fortsätter följa sin strategi för ökad lönsamhet, med hållbarhet som genomgående tema där bland annat bolagets senaste fullservicekontrakt innebär ett åtagande mellan parterna för att minska miljöbelastningen i värdekedjan. Sett till positiva prognoser för produktionstillväxten för lätta fordon 2022 ser Bulten ljusst på sina förutsättningar att växa och nå fortsatt goda resultat.

# EQT

## ÖVERSIKT



Finansiella nyckeltal	2021	2020
Intäkter, MEUR	1 596	709
Rörelseresultat, MEUR	878	305
Rörelsemarginal, %	55,0	43,0
Finansiell nettokassa, MEUR	88	878
Resultat per aktie, EUR <sup>1)</sup>	1,01	0,346
Utdelning per aktie, SEK <sup>2)</sup>	2,80	2,40
Börskurs 31 dec, B-aktie	493,00	210,4

<sup>1)</sup> Justerat resultat efter utspädning

<sup>2)</sup> Styrelsens förslag till årsstämman

Finansiella nyckeltal	2021	2020
AUM, Mdr EUR <sup>3)</sup>	73,4	52,5
Effektiv förvaltningsavgift, %	1,42	1,41
Förvaltningsavgifter, MEUR	1 086	609
Investeringar, av EQT Fonder, Mdr EUR	20,6	12,0
Avyttringar (brutto), Mdr EUR	30,7	3,2

<sup>3)</sup> AUM, avgiftsgenererande förvaltad kapital



# REKORDÅR FÖR EQT SOM BYGGER VIDARE PÅ SINA STYRKOR

EQT summerar 2021 som sitt bästa år någonsin. Företagets tillväxtresa återspeglas såväl i årets siffror som i framtida ambitioner. Under 2021 har EQT investerat globalt i talang för att säkra framtida resultat, samt förstärkt såväl sitt hållbarhetsarbete som sin syftesdrivna strävan att framtidssäkra företag och ha en positiv påverkan.

EQT är en syftesdriven global investeringsorganisation, inriktad på aktivt ägande, med snart 30 år av stabil avkastning inom flera geografiska områden, sektorer och strategier. EQT förvaltar och rådgör fonder och investeringsenheter som investerar över hela världen. Bolaget har idag 73,4 miljarder EUR i förvaltad kapital i 28 aktiva fonder inom två affärssegment – Private Capital och Real Assets. EQT har cirka 1 200 medarbetare, fördelade på kontor i 24 länder i Europa, Asien-Stillahavsområdet och Nordamerika.

EQT är noterat på Nasdaq Stockholm. Volito har såväl aktier i EQT som investeringar och intresse i 16 av EQTs fonder. EQT har under 2021 haft en mycket god utveckling där bolagets aktie har ökat i värde med 134 %.

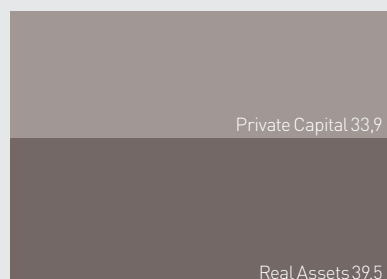
Under 2021 har EQT skapat starka värden inom samtliga strategier. Kapitalanskaffningen har varit aktiv under hela 2021 och investeringstakten har varit fortsatt hög. Totala investeringar uppgick till 20,6 miljarder EUR (12,0), varav 10,7 miljarder i Private Capital och 9,9 miljarder i Real Assets. Även avyttringsaktiviteten har varit stark och det totala värdet av avyttringar (brutto) uppgick till 30,7 miljarder EUR (3,2). EQT förbereder ytterligare portföljbolag för avyttring 2022. Per den 31 december hade förvaltad kapital (AUM) ökat till 73,4 miljarder EUR (52,5), främst drivet av sammanslagningen med Exeter samt stängda kapitalåtaganden i EQT Infrastructure V.

Justerade totala intäkter uppgick till 1 623 miljoner EUR (762), motsvarande en ökning om 113 % jämfört med 2020. Totala intäkter (enligt IFRS) uppgick till 1 596 miljoner EUR (709). Ökningen drevs främst av förvaltningsavgifter från EQT Infrastructure V och EQT IX, förvaltningsavgifter från EQT Exeter och carried interest från EQT VIII. Justerad EBITDA uppgick till 1 100 miljoner EUR (385), motsvarande en marginal om 68 % (51). EBITDA (enligt IFRS) uppgick till 970 miljoner EUR (340), motsvarande en marginal på 61 % (48).

Under 2021 har EQT slutfört sammanslagningen med Exeter Property Group, vilket positionerar EQT bland världens största value-add-fastighetsinvestorer. Vidare har EQT lanserat EQT Future, en ny impact-driven strategi med längre investeringshorisont. Bolagets ställning inom life science har stärkts genom förvärvet av Life Sciences Partners. Därtill har EQT förstärkt sin närvaro i Asien-Stillahavsområdet genom seniora rekryteringar. EQT har även fortsatt att utveckla sitt hållbarhetsarbete, och bland annat emitterat en hållbarhetslänkad obligation om 500 MEUR, samt formulerat vetenskapligt baserade mål för att minska utsläpp av växthusgaser i linje med Parisavtalet.

EQT fortsätter att skapa välpositionerade och starka portföljer med stor motståndskraft, genom att investera i sekulära trender som automatisering, big data, digitalisering, e-handel, hållbarhet och urbanisering.

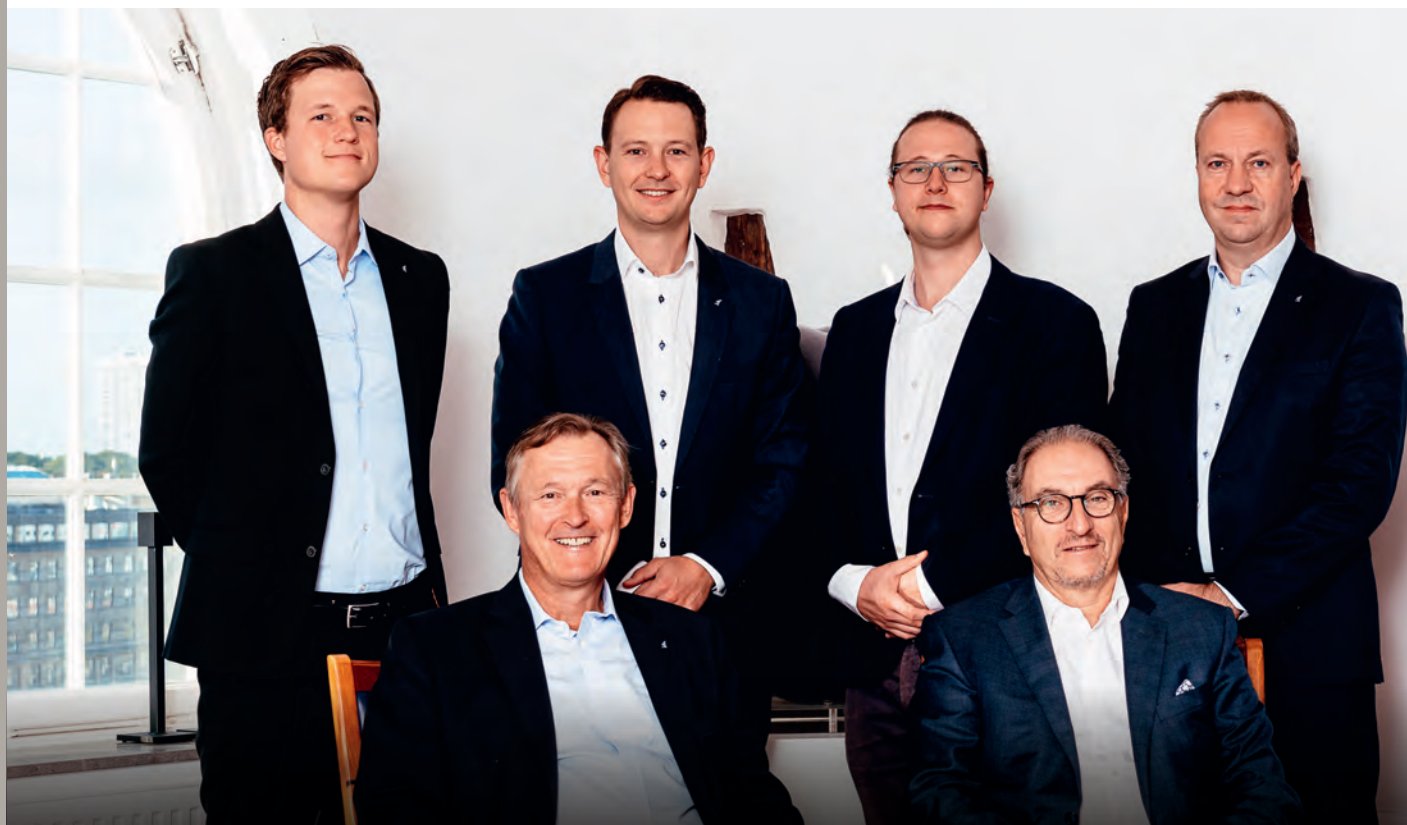
AUM per segment, Miljarder EUR



EQTs Nyckelfonder, MOIC	MOIC (brutto) (31/12 2021)	Förväntad MOIC (brutto)
Private Capital		
EQT VI	2,5x	Enligt plan
EQT VII	2,8x	Över plan
EQT VIII	2,6x	Över plan
EQT IX	1,4x	Enligt plan
Real Assets		
EQT Infrastructure II	2,2x	Enligt plan
EQT Infrastructure III	2,6x	Över plan
EQT Infrastructure IV	1,4x	Enligt plan

MOIC: Multiple of Invested Capital

## STYRELSE



Stående från vänster: Styrelseledamot **Karl-Fredrik Granlund**, Styrelseledamot **Axel Granlund**, Styrelseledamot **Peter Granlund**, VD och koncernchef **Ulf Liljedahl** (Styrelseordförande i Bulten AB (publ))

Sittande från vänster: Styrelseordförande **Karl-Axel Granlund** (Styrelseledamot i Peab AB (publ) m.fl.), Styrelseledamot **Lennart Blecher** (Deputy Managing Partner i EQT. Styrelseledamot i Nordkap Holding AG, Zürich.)

Ej med på bild: Styrelsesuppleant **Veronica Blecher**

## LEDNING



Från vänster: **Ulf Liljedahl**, VD och koncernchef, Volito AB, **Carin Bengtsson**, Ekonomichef, Volito AB, **Marie Persson**, VD, Volito Fastigheter AB, **Johan Frithiof**, VD, Volito Industri AB





# VOLITOKONCERNENS ÅRSREDOVISNING

34–37	Förvaltningsberättelse
38	Totalresultat för koncernen
39–40	Finansiell ställning för koncernen
41	Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen
42	Kassaflödesanalys för koncernen
43	Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för koncernen
44	Resultaträkning för moderföretaget
45–46	Finansiell ställning för moderföretaget
46	Rapport över förändringar i eget kapital för moderföretaget
47	Kassaflödesanalys för moderföretaget
47	Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för moderföretaget
48–67	Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
66	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för koncernen och moderföretaget
67	Underskrifter
68–69	Revisionsberättelse
70	Nyckeltal och definitioner
71	Adresser

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

#### Koncernen

Volito AB (556457-4639) är moderföretag i en koncern som bedriver verksamhet inom affärsområdena Fastigheter, Industri och Portföljinvesteringar.

Volito Fastigheter äger och förvaltar kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Malmöregionen. Affärsområde Industri består idag av Volito Automation, en verksamhet som investerar i bolag inom industriell automation. Inom affärsområde Portföljinvesteringar har Volito betydande delägarskap i såväl börsnoterade som onoterade bolag.

#### Året i korthet

Året har till stor del präglats av fortsatta utmaningar relaterade till pandemin. Störningar i leveranskedjor samt ökade priser på insatsvaror har påverkat verksamheterna. Under pandemins första år vidtogs ett flertal åtgärder för att erbjuda medarbetare, kunder och partners en trygg och säker arbetsmiljö, men också en fortsatt målinriktad vardag i Volitos verksamheter. Trots ännu ett år av restriktioner och stor påverkan på marknadens förutsättningar har Volito kunnat fortsätta sin expansion och utveckling genom förvärv, god ordergång och försäljning, stark värdeutveckling, förfinade interna rutiner, policys och verktyg samt fortsatta strategiska åtgärder.

Affärsområde Fastigheter kan se tillbaka på ett framgångsrikt år med ett förbättrat resultat. På en stark transaktionsmarknad har Volito Fastigheter siktat inställt på avkastningsmöjligheter relaterade till fastighetsutveckling i egen regi, hållbar modernisering av befintliga fastigheter samt tjänsteutveckling för att ytterligare stärka sitt erbjudande.

I Volito Industri summerar Volito Automation ett mycket starkt 2021 med fyra förvärv, framflyttade positioner såväl geografiskt som produktmässigt, ökade marknadsandelar och en ordergång på rekordnivå. De nya förvärven innebär att Volito Automation kan erbjuda kompletta, emissionsfria och energieffektiva lösningar inom en mängd applikationsområden.

Inom affärsområde Portföljinvesteringar har Volitos portföljbolag som helhet haft en mycket god utveckling. Trots ett utmanande år redovisar bolagen var för sig goda resultat och en god finansiell ställning.

Vid årsskiftet uppgick Volitogruppens justerade egna kapital till 5 845,0 MSEK (4 521,6).

#### Resultat

Koncernens omsättning uppgick till 632,7 MSEK (596,2). Ökningen är främst hänförlig till Volito Industri, där förvärvade bolag under året gett omsättningstillskott om 38,4 MSEK.

Volitogruppens rörelseresultat uppgick till 84,5 MSEK (88,6).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 277,3 MSEK (184,1). Värdeförändringar i fastighetsbeståndet i Hyllie Point-koncernen har lett till ett positivt resultatillskott i det finansiella nettot om 41,8 MSEK (0,2). Efter ett turbulent 2020 har Bultens resultat under 2021 väsentligt förbättrats, vilket har lett till att Volitos resultatandel uppgick till 30,9 MSEK (11,9). Resultat från andra finansiella poster består av utdelningar från främst Peab och EQT, 77,8 MSEK (116,7), rearesultat 61,3 MSEK (17,1), huvudsakligen från EQT-fonderna samt orealiserade värdeförändringar i EQT-fonderna 59,0 MSEK (17,1).

Värdeutvecklingen på Volitos helägda fastighetsbestånd har varit fortsatt positiv och värdeförändringen uppgick under 2021 till 92,7 MSEK (19,0).

För skydd mot ränterisk kopplad till Volito Fastigheters upplåning används ränteswappar. Dessa värderas till verkligt värde i balansräkningen och orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna, 26,6 MSEK (-4,8), har redovisats i årets resultat.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 396,7 MSEK (198,3).

Värdeutvecklingen i koncernens innehav av portföljinvesteringar har varit positiv och lett till en positiv värdeförändring på innehaven om 1 110,4 MSEK (315,5). Av dessa är 389,7 hänförligt till Anticimex AB som under 2021 överförts till en separat fond inom EQT. 5,2 MSEK avser realiserad reavinst vid avyttring av andelar i Avensia (13,1, avyttring av andelar i EQT). Marknadsvärdena och därmed värdeförändringarna på innehaven framgår vidare av not 33. Ingående belopp i verkligt värdereserven kopplad till Anticimex, 576,6 MSEK, har överförts till balanserat resultat i eget kapital.

#### Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen för koncernen uppgick till 9 422,5 MSEK (7 848,2) och det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets ägare uppgick till 5 651,2 MSEK (4 289,9).

Totalt kassaflöde för koncernen uppgick till -11,0 MSEK (-7,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott på 87,7 MSEK (12,0). Årets nettoinvesteringar uppgick till -98,6 MSEK (101,4). Finansieringsverksamhetens nettoutflöde uppgick till -0,1 MSEK (-121,3).

#### Moderföretaget

##### Verksamheten

Moderföretaget bedriver ingen egen verksamhet utan hanterar koncerngemensamma funktioner för administration och finans.

##### Resultat

Omsättningen 7,4 MSEK (10,9) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 009,9 MSEK (90,6). Volitos innehav i Anticimex har under året överförts till en separat fond hos EQT. Marknadsvärdet på innehavet uppgick till 1 466,3 MSEK, och transaktionen har därmed lett till en reavinst om 966,3 MSEK.

Resultat före skatt uppgick till 1 052,7 MSEK (123,8).

#### Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen uppgick till 3 299,7 MSEK (2 210,6) och det egna kapitalet till 1 922,7 MSEK (932,7).

Det totala kassaflödet för moderbolaget uppgick till -5,1 MSEK (5,2). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 27,5 MSEK (116,6). Nettoinvesteringarna har under året uppgått till -71,6 MSEK (-91,2), varav de största investeringarna avsåg fortsatt investering i EQT-fonder, 49,1 MSEK (94,3), förvärv av andelar i Annhem Fastigheter AB (publ), 2,4 MSEK samt förvärv av ytterligare andelar i Bulten AB (publ) 3,9 MSEK (13,0). Återbetalning från EQT-fonderna har skett med 102,9 MSEK (40,5). Vidare har andelar i Avensia AB (publ) avyttrats för 7,2 MSEK (EQT, 29,9). Dessutom ingår här förändringar på koncernkontot hos banken, 124,8 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 38,9 MSEK (-20,2).

#### Fastigheter

##### Verksamheten

Volito Fastigheter bedriver handel med och förvaltning av fastigheter i Malmöregionen. Koncernens strategi är ett balanserat fastighetsbestånd med fokus på attraktiva lägen i centrum. Volito Fastigheter kan se tillbaka på ännu ett utmanande men framgångsrikt år. Hyresmarknaden är fortsatt stark och med gruppens höga tillväxtmål fortsätter Volito Fastigheter sina satsningar på hållbar fastighetsutveckling.

Fastighetsmarknaden 2021 har liksom de senaste åren präglats av låga räntor, stigande priser och mycket hög efterfrågan. De senaste årens pandemi har förändrat synen på det egna kontoret, som har fått en allt större kommunikativ funktion som attraktiv mötesplats och varumärkesbyggare. Bra möjligheter till specialanpassningar är avgörande, ett område där Volito Fastigheter har lång erfarenhet och starkt erbjudande.

Trots pandemins utmaningar har Volito tecknat ett flertal nya hyresavtal och som en konsekvens av detta genomfört anpassningar av lokalerna för att möta hyresgästernas behov.

Hyllie Point-koncernen ägs tillsammans med Peab och drivs som ett joint venture. I The Point anpassas och färdigställs lokalerna i takt med att nya avtal tecknas. I slutet av 2021 var 87 % av ytorna uthyrda.



Marknadsvärdet för Volito Fastigheters fastighetsbestånd har värderats av en extern part vid årsskiftet till 3 566,0 MSEK (3 454,9). Justerat för investeringar, ombyggnationer och avyttringar uppgår värdeökningen i beståndet till 92,7 MSEK (19,0).

Vakansgraden låg vid årsskiftet på 14,1 % (12,9).

### Resultat

Volito Fastigheters omsättning uppgick till 160,4 MSEK (165,2). Minskningen är främst hänförlig till försäljningen av Segeholm under 2020. Rörelseresultatet uppgick till 91,1 MSEK (84,3).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 96,3 MSEK (41,3). Resultatförbättringen är främst hänförlig till värdeförändringar i fastighetsbeståndet i Hyllie Point-koncernen, men även till ett förbättrat räntenetto.

Resultat efter årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 215,7 MSEK (55,5). Värdeförändringen av Volitos egna fastigheter har påverkat resultatet positivt med 92,7 MSEK (19,0). För skydd mot ränterisk kopplad till Volito Fastigheters upplåning används ränteswappar. Dessa värderas till verkligt värde i balansräkningen och orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna, 26,6 MSEK (-4,8), redovisas i årets resultat.

### Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen uppgick till 4 192,2 MSEK (4 033,0) och det egna kapitalet uppgick till 1 906,0 MSEK (1 740,5). Rörelsen har genererat ett positivt kassaflöde om 48,1 MSEK (44,8). Årets nettoinvesteringar har uppgått till -32,7 MSEK (44,8) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -15,3 MSEK (-89,6). Volito Fastigheter har lämnat en utdelning till Volito AB om 9,0 MSEK (9,0).

## Industri

### Verksamheten

Volito Industri förvävar och startar företag inom industriell automation via underkoncernen Volito Automation. Gruppens ambition är att bli marknadsledande i Norden. Volito Automation har koncernföretag inriktade på hydraulik inom ett flertal applikationsområden. Med Volito Automation som förebild ska Volito Industri utvidgas och diversifieras inom ramen för aktuell expansionsplan.

Pandemin har inneburit fortsatta utmaningar under 2021 i form av råvarubrist, stigande priser och logistikbekymmer. Organisationen har lyckats att hantera pandemins utmaningar med anpassningsförmåga och kreativitet.

Volito Automation har förvärvat 100 % av de svenska företagen ETP Kraftelektronik AB och Blue Pac AB. ETP är specialiserat på elektriska drivlinor medan Blue Pac utvecklar elektriska kraftuttag för påbyggnadsutrustning till lastbilar och mobila maskiner. De båda företagen ingår i gruppens OEM-segment.

Inom MRO-segmentet har Volito Automation förvärvat de finska företagen Painetehto Oy och ProTest Engineering Oy. Painetehto är en erfaren aktör inom hydrauliska och pneumatiska system, medan ProTest utvecklar digitala och automatiserade lösningar för realtidsövervakning, felsökning, modernisering och processoptimering åt industrikunder.

De fyra företagen är alla högt efterfrågade och tillför en omsättning om 38,4 MSEK under 2021. För ytterligare finansiell information se not 27.

Volito AB äger 95 % och Volito Industrikoncernens VD äger resterande 5 % av andelarna i Volito Industrikoncernen.

### Resultat

Volito Industris omsättning uppgick till 473,5 MSEK (431,6). Omsättningsökningen är främst hänförlig till förvärven ovan. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 35,0 MSEK (38,5) och efter avskrivningar till 31,2 MSEK (34,1). Volito Industri har genererat ett resultat efter finansiella poster om 26,1 MSEK (31,3).

### Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen uppgick till 458,9 MSEK (285,4) och det egna kapitalet uppgick till 42,2 MSEK (20,1).

Rörelsen har genererat ett positivt kassaflöde om 12,6 MSEK (33,3). Årets nettoinvesteringar har uppgått till -56,2 MSEK (-2,0) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till +37,8 MSEK (-44,4). Årets totala kassaflöde var -5,8 MSEK (-13,1).

## Portföljinvesteringar

Inom affärsområde Portföljinvesteringar har Volito betydande delägarskap i såväl börsnoterade som onoterade bolag. Volito har en engagerad ägarfilosofi inriktad på stabil och långsiktig tillväxt. Koncernen strävar efter aktiva delägarskap med engagemang i bolagens styrelser. Portföljen består av Volitos innehav i Peab AB (publ), Annehem Fastigheter AB (publ), Bulten AB (publ), Avensia AB (publ), EQT AB (publ) samt EQTs fonder (2020 ingick även Anticimex).

Anticimex förvärvades 2012 av EQT och har sedan dess omvandlats från ett nordiskt familjeföretag till ett globalt ledande specialistföretag. 2017 erbjöds en liten grupp utvalda aktörer att förvärva minoritetsandelar i företaget. I samband med detta förvärvade Volito 3,21 % av andelarna för 500,0 MSEK. Under 2021 introducerade EQT fonden EQT Future, vilken har en impact-driven strategi med ökat fokus på hållbarhetspåverkan. Fondens första investering var att, tillsammans med flertalet långsiktiga investerare, förvärva Anticimex från EQT VI-fonden och övriga minoritetsägare. Volitos ägande är därmed från november 2021 integrerat i Volitos investeringar i EQTs fonder. Transaktionen har lett till en reavinst i moderbolaget om 966,3 MSEK, vilken redovisas i det finansiella nettot. I koncernen uppgår rearesultatet till 389,4 MSEK, vilket ingår i koncernens övrigt totalresultat.

### Peab AB (publ)

Peab är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag, verksamt inom Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Företagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

Volitos innehav i Peab uppgick till 16 700 000 aktier per 2021-12-31, varav 15 200 000 av serie B, vilket motsvarar 5,64 % av kapitalet samt 4,99 % av rösterna. Volito har ett långsiktigt engagemang i Peab och är en av företagets större ägare.

Marknadsvärdet på Volitos totala innehav uppgick vid årsskiftet till 1 907,1 MSEK (1 497,2). Volito har under året erhållit utdelning om 75,2 MSEK (114,3).

### Annehem Fastigheter AB (publ)

Annehem äger och förvaltar kommersiella fastigheter i de svenska tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg och Skåne samt i Helsingfors och Oslo. Företagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

Volito har under 2021 förvärvat ytterligare 81 072 aktier i serie B, för 2,4 MSEK. Volitos innehav uppgick därefter till 4 800 000 aktier per 2021-12-31, varav 4 500 000 av serie B, vilket motsvarar 8,1 % (8,0) av kapitalet samt 6,1 % (6,1) av rösterna.

Marknadsvärdet på Volitos totala innehav uppgick vid årsskiftet till 179,0 MSEK (149,4).

### Bulten AB (publ)

Bulten är en av de största leverantörerna av fästelement till internationella fordonsindustrin. Produkterbjudandet sträcker sig från kundspecifika standardprodukter till kundanpassade specialfästelement och omfattar också teknisk utveckling, linefeeding, logistik-, material- och produktionskunskande. Bulten erbjuder ett Full Service Provider-koncept. Företagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

Volito är största ägare i Bulten AB och har ökat sitt innehav under 2021 med 50 000 aktier till 5 050 000 aktier per 2021-12-31 för 3,9 MSEK, vilket motsvarar 24,06 % av kapital och röster.

Bulten har under året haft en positiv värdeutveckling. Marknadsvärdet på Volitos totala innehav uppgick vid årsskiftet till 469,6 MSEK (449,0). Bulten konsolideras som ett intressebolag och Volitokoncernens resultat hänförligt till innehavet uppgick till 44,3 MSEK (-8,7) inklusive övrigt totalresultat. Koncernmässigt värde på andelarna uppgick till 432,2 MSEK (394,1). Volito har erhållit utdelning om 10,0 MSEK (0).

### EQT AB (publ)

EQT är en syftesdriven global investeringsorganisation inriktad på aktivt ägande. EQT förvaltar och rådgiver fonder och investeringsenheter som investerar över hela världen. Bolaget förvaltar kapital i 28 aktiva fonder fördelat på två affärsenheter; Private Capital och Real Assets. Företagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

Volitos innehav i EQT uppgick till 1 000 000 aktier per 2021-12-31 (1 000 000), vilket motsvarar 0,1 % av kapital och röster (0,1).

EQT har haft en positiv värdeutveckling under året. Marknadsvärdet på Volitos innehav uppgick vid årsskiftet till 493,0 MSEK (210,4). Volito har erhållit utdelning om 2,4 MSEK (2,2).

### EQT fonder

Volito har innehav och intresse i 16 av EQTs fonder. Värdet på dessa uppgick vid årsskiftet till 1 886,0 MSEK (270,4). Den stora skillnaden beror på den nya fonden EQT Future, där Anticimex numera ingår.

EQT har ett långsiktigt, ansvarsfullt och hållbart förhållningssätt till sina investeringar och har en stark och nära relation till samtliga av sina portföljbolag. EQT erbjuder nyckelkompetens inom strategisk affärsutveckling, strukturella förändringar och finansiell analys. I samtliga majoritetsägda företag tillämpas en strikt modell för bolagsstyrning. Ett portföljbolag stannar normalt i EQTs ägo mellan fyra och åtta år.

### Avensia AB (publ)

Avensia är ett ledande företag inom e-handel, som levererar kompletta omnikanallösningar till företag med höga ambitioner och krav på sin verksamhet. Avensia har stor erfarenhet av e-handelsprojekt och hjälper kunder med implementering av system, rådgivning och affärsutveckling inom e-handel.

Volito har under året avyttrat 400 000 aktier i Avensia och innehavet uppgick per 2021-12-31 till 400 000 aktier (800 000). Marknadsvärdet på innehavet uppgick till 7,1 MSEK.

### Övriga innehav

Det sammanlagda värdet på övriga innehav uppgick vid årsskiftet till 5,0 MSEK (3,8).

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen Koncernen

Det hållbara perspektivet har alltid varit en naturlig del av Volitos verksamhet. Alla beslut karakteriseras av långsiktighet och omtanke, från soliditet till sociala frågor, såväl i Volitos egna verksamheter som i portföljbolagen. Årets utveckling av Volitos olika verksamheter innebär att Volito inom ramarna för den expansionsplan som började gälla från och med 2020 går en alltmer spännande framtid till mötes, där Volitogruppen bland annat ökar möjligheterna att erbjuda starkt efterfrågade, hållbara lösningar.

Många av Volito Fastigheters byggnader bär på en historia. Genom en omsorgsfull förvaltning med varsamma och genomtänkta moderniseringar, såsom satsningar på hållbar energiteknik och vidareutveckling av byggnadernas funktionalitet, bevarar Volito fastigheternas värden över lång tid samtidigt som koncernen minskar sitt totala klimatavtryck. Volito har för avsikt att fortsätta utvecklingen av såväl nya som befintliga fastigheter för att nå högt uppsatta tillväxtmål. Fastighetsutveckling i egen regi, med utgångspunkt från den erfarenhet och kundnära förvaltning Volito har, innebär stora möjligheter att utöka portföljen med moderna, hållbara och attraktiva byggnader.

Industrin befinner sig i en omställning där fokus på automation, elektrifiering och digitalisering blir avgörande för företag som eftersträvar konkurrenskraft, lönsamhet och hållbarhet. Inom Volito Industri har Volito Automation nått en stark marknadsposition. Under 2022 ligger fokus på att integrera gruppens förvärv och skapa förutsättningar för en marknadsorienterad vidareutveckling av Volitos erbjudande. Långsiktig hållbarhet är en stor utmaning och med de förvärv som gjordes under 2021 har möjligheterna att erbjuda kunderna anpassade och högt efterfrågade lösningar förbättrats ytterligare. Volito Industri kommer att fortsätta sin expansion, dels inom Automation, men även med nya affärsenheter, som ska bilda en ny plattform.

## Koncernuppgifter

Företaget är dotterföretag till AB Axel Granlund, org.nr 556409-6013 med säte i Malmö. AB Axel Granlund äger 88,0 % (88,0) av kapital och röster i Volitogruppen och upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

## Information om risker och osäkerhetsfaktorer

### Koncernen

Volitos resultat, kassaflöde och finansiella ställning påverkas av ett antal faktorer som mer eller mindre är påverkbara genom bolagets egna handlingar.

### Riskhantering

Exponering för risker är en naturlig del av en affärsverksamhet och detta återspeglas i Volitos inställning till riskhantering. Denna syftar till att identifiera risker och förebygga och begränsa att skador uppkommer till följd av dessa risker. Hanteringen av de operativa riskerna är en ständigt pågående process. De operativa riskerna hanteras i organisationen inom respektive affärsområde. De finansiella riskerna är kopplade till verksamhetens kapitalbindning och kapitalbehov främst i form av ränterisk och refinansieringsrisk. Se även not 43.

### Objektsrisk

Värdeförändringarna på fastigheterna beror dels på Volito Fastigheters egen förmåga att genom förändring och förädling av fastigheter, avtals- och kundstruktur höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbud på fastigheter. Generellt är fastighetsvärden mindre volatila för koncentrerade bestånd av fastigheter i goda lägen. Volitos fastigheter är till övervägande del koncentrerade till de centrala och mest expansiva delarna av Malmö. I de flesta av Volito Fastigheters hyresavtal med en längre löptid finns indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar baserat antingen på förändringar i konsumentprisindex eller på en fast procentuell höjning. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden och som påverkar koncernens resultat väsentligt. För mer information om fastighetsvärdering se avsnitt Värderingsprinciper not 21.

### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden.

### Vakansrisk samt kreditrisk i kundfordringar

Efterfrågan på lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar. Volito Fastigheters verksamhet är koncentrerad till Malmö som bedöms som långsiktigt attraktivt vad gäller läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Genom en bred kontraktstock minskar risken för stora förändringar i vakanser. Hyreskontrakten fördelas med 89 % (89) på kommersiella objekt och med 11 % (11) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelas på 150 (149) kontrakt inom en rad olika branscher. Genom god lokalkännedom, aktivt engagemang samt hög servicegrad skapas långsiktiga hyresförhållanden och därigenom minskad risk för nya vakanser. En viss nivå av vakanser ger möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster som vill utöka eller minska sina lokaler. Vidare bär Volito Fastigheter risken att hyresgästerna inte kan betala hyran. I syfte att minska exponeringen av kreditförluster sker löpande uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet. Vid all nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgästen och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.

Inom Volito Industri är riskerna knutna till projektstyrning. Många projekt är kundanpassade och Volito Industri står risken att kunden inte kan fullfölja sina åtaganden. För att minska risken för kreditförluster betalar kunderna förskott vid större projekt.

### Finansiella risker

Volitokoncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses förändringar i valutakurser och räntor som påverkar företagets kassaflöde, resultat och därmed sammanhängande egna kapital. De finansiella riskerna inbegriper även kredit- och refinansieringsrisker.



Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för verksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion som finns inom moderföretaget. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker. Rapportering sker löpande till VD och styrelse, vilka har det övergripande ansvaret för den finansiella riskhanteringen. Se vidare not 43.

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditets- och finansieringsrisk avses risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att uppta nya lån. Volito ska kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna möta sina åtaganden. Refinansieringsrisken ökar om bolagets kreditvärdighet försämras eller en stor del av skuldportföljen förfaller vid ett eller några enstaka tillfällen.

Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom att Volito har tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel för att jämna ut svängningar i betalningsflöden.

Upplåningsrisken är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. I syfte att begränsa finansieringsrisken eftersträvar Volito att slutförfalldatum på krediter sprids ut så långt det är marknadsmässigt möjligt.

En del av Volitos upplåning är kopplad till uppfyllandet av finansiella nyckeltal (covenants) i form av räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet, vilket är sedvanligt för denna typ av lån. Dessa nyckeltal följs upp på kontinuerlig basis och utgör en del av ledningens ramverk för den finansiella planeringen av verksamheten.

#### Valutaexponering

Volitogruppens exponering mot risker vad gäller valutakursförändringar har ökat i och med verksamheten på den finska marknaden. Exponeringen är dock liten.

#### Ränteexponering

Volitogruppen är exponerad mot förändringar i främst den korta räntan genom sitt engagemang i Volito Fastigheter-koncernen. Även inom moderföretaget Volito AB föreligger en exponering vad avser den korta räntan. Volitos policy vad gäller räntor är att bindningstiderna för portföljen ska vara väl balanserade och avvägda mot företagets vid varje tidpunkt gällande syn på räntemarknaden.

Räntekostnaderna är den enskilt största kostnadsposten för Volito Fastigheter. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En ränteuppgång är oftast initierad av högre inflation. I kommersiella hyreskontrakt är det normalt att hyran indexuppräknas med inflationen.

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar kan en flexibilitet uppnås och räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas. För att hantera ränterisken och uppnå en jämn utveckling av finansnettot har den genomsnittliga räntebindningen för Volitos räntebärande skulder anpassats efter bedömd risknivå och ränteförväntningar. Räntederivaten värderas till verkligt värde. Om avtalad ränta för derivaten avviker från den framtida förväntade marknadsräntan under löptiden uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets balans- och resultaträkning, men inte kassaflödet. Den minskade risken i räntebetalningar genom långa räntebindningar ger ofta en större risk i derivatvärdet på grund av tidsfaktorn. När löptiden för derivaten har gått ut är värdet på räntederivaten alltid noll.

Sammantaget utgör Volitogruppens totala lån som är exponerade mot den korta räntan 2 012,6 MSEK (1 864,0). Säkring avseende 54,3 % (54,1) av skuldportföljen i Volito Fastigheterkoncernen motsvarande 33,4 % (34,2) i hela Volitogruppen hanteras med swappar, något som ger bolaget en högre grad av flexibilitet när det gäller den framtida skuldhanteringen.

De nominella beloppen på Volito Fastigheters utestående ränteswappar per den 31 december uppgick till 1 009,0 MSEK (1 009,0). Per den 31 december varierar de bundna räntorna från 0,33 % (0,29) till 2,60 % (3,45) och de rörliga räntorna är STIBOR 3 månader med tillägg för en marginal vid upplåning i SEK.

#### Refinansieringsrisk

Volitogruppen är beroende av en fungerande kreditmarknad. Koncernen har behov av att löpande refinansiera delar av verksamheten, se not 40. Koncernen har en betryggande soliditet och lånekapacitet. Därför är det Volitos bedömning att det i nuläget inte finns några problem med de krediter som är aktuella att refinansiera.

#### Skatter

Volitos aktuella skattekostnad är lägre än den nominella skatten på resultat före skatt, vilket beror på högre skattemässiga avskrivningar på fastigheterna än i redovisningen samt orealiserade värdeförändringar som inte ingår i det skattemässiga resultatet. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Volitos skattesituation förändras.

#### Operationell risk

God intern kontroll i väsentliga processer, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling samt pålitliga värderingsmodeller och principer är metoder för att minska de operationella riskerna. Volito arbetar kontinuerligt med att övervaka, utvärdera och förbättra företagets interna kontroll.

#### Information om icke-finansiella resultatindikatorer

##### Volitos medarbetare

Volitokoncernen är en relativt liten organisation som hanterar stora kapitalbelopp. Mot denna bakgrund är medarbetarnas trivsel och utveckling av central betydelse för koncernens långsiktiga utveckling.

Volito arbetar primärt med anställningsvillkoren som konkurrensfaktor för att attrahera kompetenta medarbetare med passande profiler. Inom koncernens olika bolag ordnas kontinuerligt olika aktiviteter för att ytterligare stärka samhörigheten mellan medarbetarna och lojaliteten till företaget.

#### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 657 701 593,77 disponeras enligt följande:

Utdelning, [2 440 000 * 24,50 kronor per aktie]	59 780 000
Balanseras i ny räkning	1 597 921 594
<b>Summa</b>	<b>1 657 701 594</b>

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderföretagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna utdelningen reducerar moderföretagets soliditet till 56,46 % från 58,27 %. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

## Totalresultat för koncernen

Not	Belopp i TSEK	2021	2020
3	Nettoomsättning	632 664	596 234
4	Övriga rörelseintäkter	1 952	3 766
5		634 616	600 000
	<b>Rörelsens kostnader</b>		
	Råvaror och förnödenheter	-270 955	-245 261
	Fastighetskostnader	-42 299	-37 069
6	Övriga externa kostnader	-40 089	-39 488
7	Personalkostnader	-177 188	-152 734
8	Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-19 186	-19 639
9	Övriga rörelsekostnader	-408	-17 237
	<b>Rörelseresultat</b>	<b>84 491</b>	<b>88 572</b>
	<b>Resultat från finansiella poster</b>		
11	Resultat från andelar i joint ventures	42 666	164
12	Resultat från andelar i intresseföretag	31 012	13 201
13	Resultat från andra finansiella poster	198 142	150 895
14	Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 957	3 740
15	Räntekostnader och liknande resultatposter	-82 939	-72 442
	<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>277 329</b>	<b>184 130</b>
16	Värdeförändring förvaltningsfastigheter	92 733	19 027
17	Värdeförändring derivat	26 644	-4 837
	<b>Resultat före skatt</b>	<b>396 706</b>	<b>198 320</b>
18	Skatt	-38 062	-7 226
	<b>Årets resultat</b>	<b>358 644</b>	<b>191 094</b>
19	<b>Övrigt totalresultat</b>		
	<b>Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat</b>		
	Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	4 139	-7 292
	Andel i intresseföretags och joint ventures övrigt totalresultat	13 354	-20 652
	<b>Poster som inte kan omföras till årets resultat</b>		
	Årets förändring i verkligt värde på egetkapitalinstrument värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	1 110 358	315 487
	Skatt hänförligt till poster som inte kan omföras till årets resultat	-64 006	-19 889
	<b>Årets övrigt totalresultat</b>	<b>1 063 845</b>	<b>267 654</b>
	<b>Årets totalresultat</b>	<b>1 422 489</b>	<b>458 748</b>
	<b>Årets resultat hänförligt till:</b>		
	Moderföretagets ägare	358 082	190 974
	Innehav utan bestämmande inflytande	562	120
	<b>Årets resultat</b>	<b>358 644</b>	<b>191 094</b>
	<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>		
	Moderföretagets ägare	1 421 822	458 942
	Innehav utan bestämmande inflytande	667	-194
	<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 422 489</b>	<b>458 748</b>



## Finansiell ställning för koncernen

Not	Belopp i TSEK	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
20	Immateriella tillgångar	189 704	119 409
21	Förvaltningsfastigheter	3 566 000	3 454 901
22	Industrifastigheter	3 392	3 603
23	Nyttjanderättstillgångar	56 607	46 419
24	Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	2 375	2 943
25	Inventarier, verktyg och installationer	13 300	13 506
26	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3 301	4 343
29	Andelar i joint ventures	381 994	340 177
31	Andelar i intresseföretag	457 350	417 273
32	Fordringar hos intresseföretag	11 189	10 507
33	Andra långfristiga värdepappersinnehav	4 477 226	3 221 239
34	Uppskjuten skattefordran	4 513	6 915
35	Finansiella leasingavtal	21 149	22 362
36	Andra långfristiga fordringar	44	2 656
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 188 144</b>	<b>7 666 253</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
	Varulager	105 029	79 529
43	Kundfordringar	86 474	50 789
	Fordringar hos koncernföretag	1 786	-
	Fordringar hos intresseföretag	12 811	12 281
	Skattefordringar	4 280	3 114
	Övriga fordringar	5 435	5 675
37	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 172	11 431
38	Kassa och bank	8 388	19 163
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>234 375</b>	<b>181 982</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 422 519</b>	<b>7 848 235</b>

## Finansiell ställning för koncernen

Not	Belopp i TSEK	2021-12-31	2020-12-31
	<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
39	<b>Eget kapital</b>		
	Aktiekapital	244 000	244 000
	Övrigt tillskjutet kapital	21 005	21 005
	Reserver	1 825 406	1 732 126
	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	3 560 813	2 292 767
	<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>	<b>5 651 224</b>	<b>4 289 898</b>
	<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>2 107</b>	<b>1 007</b>
	<b>Eget kapital</b>	<b>5 653 331</b>	<b>4 290 905</b>
	<b>Skulder</b>		
40, 43	Skulder till kreditinstitut	1 644 875	2 996 033
	Övriga långfristiga skulder	24 281	1 712
34	Uppskjuten skatteskuld	446 561	348 977
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 115 717</b>	<b>3 346 722</b>
40, 43	Skulder till kreditinstitut	1 446 290	61 161
40,41,43	Checkräkningskredit	24 330	–
	Förskott från kunder	13 917	3 056
	Leverantörsskulder	65 120	41 642
	Skulder till koncernföretag	2 869	–
	Aktuella skatteskulder	13 411	14 196
	Övriga skulder	10 987	13 385
44	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 547	77 168
	<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 653 471</b>	<b>210 608</b>
	<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 422 519</b>	<b>7 848 235</b>



## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Belopp i TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet eget kapital	Omräkningsreserv	Verkligt värde reserv	Bal. vinstmedel inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan best. inflyt	Totalt eget kapital
<b>EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2019</b>	<b>244 000</b>	<b>21 005</b>	<b>22 286</b>	<b>1 452 559</b>	<b>2 098 590</b>	<b>3 838 440</b>	<b>114</b>	<b>3 838 554</b>
<b>Årets totalresultat</b>								
Årets resultat					190 974	190 974	120	191 094
Omräkningsreserv, intressebolag			-20 652	-	-	-20 652	-54	-20 706
Övrigt totalresultat			-5 441	295 598	-	290 157	-194	289 963
Omföring till balanserat resultat			-1 844	-10 380	12 224	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-27 937</b>	<b>285 218</b>	<b>203 198</b>	<b>460 479</b>	<b>-128</b>	<b>460 351</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>								
<b>Tillskott från och värdeöverföring till ägare</b>								
Aktieägartillskott					-1 072	-1 072	1 072	-
Transaktion mellan ägare					-7 949	-7 949	-51	-8 000
<b>S:a tillskott från och värdeöverföring till ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-9 021</b>	<b>-9 021</b>	<b>1 021</b>	<b>-8 000</b>
<b>EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2020</b>	<b>244 000</b>	<b>21 005</b>	<b>-5 651</b>	<b>1 737 777</b>	<b>2 292 767</b>	<b>4 289 898</b>	<b>1 007</b>	<b>4 290 905</b>
<b>Årets totalresultat</b>								
Årets resultat					-	358 082	562	358 644
Omräkningsreserv, intressebolag			13 354	-	-	13 354	-	13 354
Övrigt totalresultat			4 034	75 901	970 451	1 050 386	105	1 050 491
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 388</b>	<b>75 901</b>	<b>1 328 533</b>	<b>1 421 822</b>	<b>667</b>	<b>1 422 489</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>								
<b>Tillskott från och värdeöverföring till ägare</b>								
Lämnade utdelningar					-59 780	-59 780	-	-59 780
Aktieägartillskott					-433	-433	433	-
Transaktion mellan ägare			-9		-274	-283	-	-283
<b>S:a tillskott från och värdeöverföring till ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-9</b>	<b>-</b>	<b>-60 487</b>	<b>-60 496</b>	<b>433</b>	<b>-60 063</b>
<b>EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2021</b>	<b>244 000</b>	<b>21 005</b>	<b>11 728</b>	<b>1 813 678</b>	<b>3 560 813</b>	<b>5 651 224</b>	<b>2 107</b>	<b>5 653 331</b>

## Kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i TSEK	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	277 329	184 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-165 733	-130 429
Betald skatt	111 596	53 701
	-5 548	-3 960
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>106 048</b>	<b>49 741</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-9 356	3 701
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-13 657	-5 236
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 623	-36 187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>87 658</b>	<b>12 019</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-127	-95
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-17 320	-41 628
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	129 300
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 824	-3 284
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	32	1 318
Förvärv av koncernföretag	-54 325	-8 000
Förvärv av finansiella tillgångar	-146 711	-153 154
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	121 694	176 988
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-98 581</b>	<b>101 445</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	775 053	1 043 413
Amortering av lån	-701 166	-1 150 540
Amortering av leasingsskuld	-14 168	-14 216
Utbetald utdelning	-59 780	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-61</b>	<b>-121 343</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 984</b>	<b>-7 879</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>19 163</b>	<b>27 512</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	<b>209</b>	<b>-470</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 388</b>	<b>19 163</b>



## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i TSEK	2021	2020
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	87 790	-
Erhållen ränta	179	456
Erlagd ränta	-83 955	-70 625
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-72 829	13 201
Erhållen utdelning från intresseföretag	10 000	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	19 186	19 639
Nedskrivningar	6 287	-
Orealiserade valutakursdifferenser	-962	-27 854
Rearesultat avyttring av materiella anläggningstillgångar	73	13 056
Aktieutdelning i form av aktier	-	-114 261
Rearesultat avyttring av finansiella tillgångar	-62 181	-17 127
Förändringar i värdet av finansiella instrument	-65 307	-17 083
	<b>-165 733</b>	<b>-130 429</b>
<b>Transaktioner som inte medför betalningar</b>		
Förvärv av tillgång genom att en till tillgången direkt relaterad skuld har övertagits, alternativt att säljarrevers har övertagits	23 743	-
Förvärv av tillgång genom finansiell lease	28 443	7 202
<b>Förvärv av koncernföretag och andra affärsenheter</b>		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Immateriella anläggningstillgångar	57 543	-
Materiella anläggningstillgångar	1 476	-
Varulager	15 837	-
Rörelsefordringar	20 431	-
Likvida medel	8 250	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>103 537</b>	<b>-</b>
Rörelseskulder	53 235	-
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>53 235</b>	<b>-</b>
Köpeskilling	86 318	8 000
Avgår: Säljarreverser	- 23 743	-
Utbetald köpeskilling	62 575	8 000
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-8 250	-
Påverkan på likvida medel (minus = ökning)	<b>54 325</b>	<b>8 000</b>
<b>Likvida medel</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	8 388	19 163
<b>Ej utnyttjade krediter</b>		
Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 225,7 MSEK (250,0).		

## Resultaträkning för moderföretaget

Not	Belopp i TSEK	2021	2020
3	Nettoomsättning	7 373	10 891
4	Övriga rörelseintäkter	23	121
		7 396	11 012
	<b>Rörelsens kostnader</b>		
6, 23	Övriga externa kostnader	-14 329	-13 983
7	Personalkostnader	-31 808	-27 559
8	Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-130	-119
	<b>Rörelseresultat</b>	<b>-38 871</b>	<b>-30 649</b>
	<b>Resultat från finansiella poster</b>		
10	Resultat från andelar i koncernföretag	-31 459	-4 005
12	Resultat från andelar i intresseföretag	10 000	-
13	Resultat från övriga finansiella poster	1 104 356	146 940
14	Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 608	5 893
15	Räntekostnader och liknande resultatposter	-40 730	-27 576
	<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 009 904</b>	<b>90 603</b>
	<b>Bokslutsdispositioner</b>		
	Koncernbidrag, erhållna	42 797	33 232
	<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 052 701</b>	<b>123 835</b>
18	Skatt	-2 901	-10 882
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 049 800</b>	<b>112 953</b>

I moderföretaget förekommer inget övrigt totalresultat varför summa totalresultat för moderföretaget överensstämmer med årets resultat.



## Finansiell ställning för moderföretaget

Not	Belopp i TSEK	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
20	Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	286	390
		<b>286</b>	<b>390</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
25	Inventarier, verktyg och installationer	2 781	2 775
		<b>2 781</b>	<b>2 775</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
27	Andelar i koncernföretag	348 682	356 182
28	Fordringar hos koncernföretag	107 997	107 997
31	Andelar i intresseföretag	246 306	242 415
32	Fordringar hos intresseföretag	11 189	10 507
33	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 382 809	1 411 377
34	Uppskjuten skattefordran	2 078	4 979
36	Andra långfristiga fordringar	-	2 656
		<b>3 099 061</b>	<b>2 136 113</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 102 128</b>	<b>2 139 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
	Kundfordringar	4	285
	Fordringar hos koncernföretag	177 046	44 913
	Fordringar hos intresseföretag	12 811	12 030
	Skattefordringar	1 186	-
	Övriga fordringar	1 183	3 757
37	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 880	4 750
		<b>197 110</b>	<b>65 735</b>
38	<b>Kassa och bank</b>	<b>460</b>	<b>5 591</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>197 570</b>	<b>71 326</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 299 698</b>	<b>2 210 604</b>

## Finansiell ställning för moderföretaget

Not	Belopp i TSEK	2021-12-31	2020-12-31
	<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
39	<b>Eget kapital</b>		
	<b>Bundet eget kapital</b>		
	Aktiekapital	244 000	244 000
	Reservfond	21 005	21 005
		<b>265 005</b>	<b>265 005</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>		
	Balanserad vinst	607 902	554 729
	Årets resultat	1 049 800	112 953
		<b>1 657 702</b>	<b>667 682</b>
		<b>1 922 707</b>	<b>932 687</b>
	<b>Avsättningar</b>		
34	Avsättningar för uppskjuten skatt	15 856	15 856
		<b>15 856</b>	<b>15 856</b>
	<b>Långfristiga skulder</b>		
40, 43	Skulder till kreditinstitut	-	1 043 413
		<b>-</b>	<b>1 043 413</b>
	<b>Kortfristiga skulder</b>		
40, 43	Skulder till kreditinstitut	1 043 413	-
40, 41, 43	Checkräkningskredit	24 330	-
	Leverantörsskulder	2 415	931
	Skulder till koncernföretag	277 754	200 202
	Aktuella skatteskulder	-	2 245
	Övriga skulder	665	407
44	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 558	14 863
		<b>1 361 135</b>	<b>218 648</b>
	<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 299 698</b>	<b>2 210 604</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital för moderföretaget

Belopp i TSEK	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2019</b>	<b>244 000</b>	<b>21 005</b>	<b>476 061</b>	<b>78 667</b>	<b>819 733</b>
Vinstdisposition			78 667	-78 667	-
Årets resultat				112 953	112 953
<b>EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2020</b>	<b>244 000</b>	<b>21 005</b>	<b>554 729</b>	<b>112 953</b>	<b>932 687</b>
Vinstdisposition			112 953	-112 953	-
Årets resultat				1 049 800	1 049 800
Utdelning			-59 780	-	-59 780
<b>EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2021</b>	<b>244 000</b>	<b>21 005</b>	<b>607 902</b>	<b>1 049 800</b>	<b>1 922 707</b>

## Kassaflödesanalys för moderföretaget

Belopp i TSEK	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 009 904	90 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-987 437	-140 030
	22 467	-49 427
Betald skatt	-3 431	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>19 036</b>	<b>-49 427</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6 359	6 441
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	2 121	159 584
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>27 516</b>	<b>116 598</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag	-	-8 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-32	-121
Investeringar i finansiella tillgångar	-181 601	-153 553
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	110 068	70 441
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-71 565</b>	<b>-91 233</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	98 698	1 043 413
Amortering av låneskulder	-	-1 063 568
Utbetald utdelning	-59 780	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>38 918</b>	<b>-20 155</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 131</b>	<b>5 210</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 591</b>	<b>381</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>460</b>	<b>5 591</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för moderföretaget

Belopp i TSEK	2021	2020
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	96 790	-
Erhållen ränta	4 385	5 893
Erlagd ränta	-43 559	-26 013
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Utdelning från dotterföretag	-	-22 200
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	130	119
Övriga nedskrivningar	46 748	26 205
Orealiserade valutakursdifferenser	-1 462	362
Aktieutdelning i form av aktier	-	-114 261
Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-1 032 853	-30 255
	<b>-987 437</b>	<b>-140 030</b>
<b>Likvida medel</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	460	5 591
<b>Ej utnyttjade krediter</b>		
Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 225,7 MSEK (250,0).		



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i TSEK om inget annat anges.

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderföretagets årsredovisning är upprättad enligt samma principer som för koncernen utom i de fall som framgår nedan under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper".

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Volito AB (moderföretaget) för räkenskapsåret 2021 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 3 mars 2022 och kommer att föreläggas årsstämman den 12 maj 2022 för fastställande. Moderföretaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö.

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderföretagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvärtfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivat-instrument, noterade och onoterade aktier samt innehav av värdepappersfonder.

### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

### Bedömning och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgöranden rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutsättningarna ändras.

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

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar, vilka kan medföra väsentliga justeringar i det följande årets finansiella rapporter, beskrivs i not 2.

### Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

### Ändrade redovisningsprinciper

Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

De nya eller ändrade IFRS som träder i kraft först under kommande räkenskapsår har inte för tidigt tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nyheter eller ändringar med framtida tillämpning planeras inte att för tidigt tillämpas. Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

### Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

## Koncernredovisning

### Koncernföretag

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Volito AB och dess koncernföretag, vilket är samtliga bolag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande föreligger om Volito AB har inflytande över investeringsobjekt, är exponerad för eller har rätt till rött avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt huruvida de facto kontroll föreligger.

Koncernföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att ett förvärv av koncernföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvat koncernföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande på förvärvsdagen. Transaktionsutgifter, med undantag för transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapital eller skuldinstrument, redovisas direkt i årets resultat.

Vid rörelseförvärv, där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet på förvärvade tillgångar och övertagna skulder, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, s.k. förvärv till lågt pris, redovisas denna skillnad direkt i årets resultat. Överförd ersättning i samband med förvärvet inkluderar inte betalningar som avser reglering av tidigare affärsförbindelser. Denna typ av reglering redovisas vanligtvis i årets resultat.

Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde från förvärvstidpunkten. I det fall den villkorade köpeskillningen är klassificerad som ett egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering redovisas inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillningar omvärderas dessa vid varje rapporteringstillfälle och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 % av koncernföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

Ägande i företag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. För stegvisa förvärv som leder till ett bestämmande inflytande, omvärderas de tidigare förvärvade andelarna baserat på det verkliga värdet av det senaste förvärvet och den framkomna vinsten eller förlusten redovisas i årets resultat.

När förvärv av koncernföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Koncernföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

### Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, det vill säga mellan moderföretagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar. Skillnaden mellan erlagd likvid och innehav utan bestämmande inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

### Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, det vill säga mellan moderföretagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande.

Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat anses detta vara att jämställa med en avyttring av koncernföretag. Effekten redovisas i årets resultat och består av realisationsresultat av de avyttrade tillgångarna och skulderna samt en omvärderingseffekt på kvarvarande innehav, vilken värderas till verkligt värde vid tidpunkten för avyttringen med värdeförändringen redovisad i årets resultat.

### Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Från och med den tidpunkt som det gemensamma bestämmande inflytandet erhålls redovisas andelar i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

### Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 % och 50 % av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

### Kapitalandelsmetoden

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på joint ventures och intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i joint ventures alternativt intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i joint ventures resultat" och "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i de respektive företagens resultat efter skatt och kostnader justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar, minskade med erhållna utdelningar från joint ventures och intresseföretagen, utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i joint ventures och andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av joint ventures och intresseföretags identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av koncernföretag.

Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet.

När koncernens andel av redovisade förluster i joint ventures eller intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i intresseföretaget. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomma i joint ventures eller intresseföretaget.

Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

### Förvärv av fastigheter via bolag

Ett bolagsförvärv kan betraktas som antingen ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att komma över det bolagets fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration har en underordnad betydelse för förvärvets genomförande, behandlas i normalfallet som tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det köpta bolagets förvaltningsorganisation och administration har stor betydelse för förvärvets genomförande och värdering, behandlas istället som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar istället fastighetsvärdet. Vid rörelseförvärv bokas däremot uppskjuten skatt upp med gällande nominell skatt på fastigheternas övervärde och andra temporära skillnader hänförliga till de förvärvade tillgångarna och skulderna. De bolagsförvärv avseende fastigheter som skett efter koncernens bildande har behandlats som tillgångsförvärv.

### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

### Omräkning av utländska koncernföretag eller andra utlandsverksamheter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av valutakurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. I det fall den utländska verksamheten inte är helägd fördelas omräkningsdifferensen till innehav utan bestämmande inflytande utifrån dess proportionella ägarandel.

Vid avyttring av en utlandsverksamhet omklassificeras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

När bestämmande inflytande, betydande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiserar de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat. I de fall avyttring sker men bestämmande inflytande kvarstår överförs proportionell andel av ackumulerade omräkningsdifferenser från omräkningsreserven till innehav utan bestämmande inflytande. Vid avyttring av delar av intresseföretag och joint ventures men betydande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande kvarstår omklassificeras proportionerlig andel av omräkningsdifferenserna till årets resultat.

### Utländsk valuta

#### Transaktioner i utländsk valuta

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

Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelse-resultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas som resultat från finansiella poster.

### Intäkter

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

Hyseskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Dessa avtal redovisas i enlighet med principerna för intäktsredovisning ovan. Volito innehar en fastighet som leasas ut genom ett finansiellt leasingavtal, se vidare not 35.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

#### Försäljning av varor

Redovisning av andra intäkter än hyresintäkter från fastighetsförvaltningen sker enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Intäkter för försäljning av varor redovisas i årets resultat när kontrollen av varorna har överförts till köparen.

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits, eller förväntas erhållas, med avdrag för lämnade rabatter.

## Leasingavtal

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Vid leasingavtalets början eller vid omprövning av ett leasingavtal som innehåller flera komponenter – leasing- och icke-leasingkomponenter – fördelar koncernen ersättningen enligt avtalet till varje komponent baserat på det fristående priset.

För leasing av fastigheter och fordon där koncernen är leasetagare har Volito emellertid valt att inte skilja på icke-leasingkomponenter och redovisar leasing- och icke-leasingkomponenter som erläggs med fasta belopp som en enda leasingkomponent.

### Leasingavtal där Volito är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingobligation vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingobligationens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att Volito kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut.

Leasingobligationen – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av koncernens leasor av fordon.

Leasingobligationen omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris ("rate"), initialt värderade med hjälp av det index eller pris ("rate") som gällde vid inledningsdatumet,
- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,
- lösenpriset för en köpoption som koncernen är rimligt säker på att utnyttja och
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om bedömd leasingperiod återspeglar att sådan uppsägning kommer att ske.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

Leasingobligationen för koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedömning sker utav leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Volitos kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingobligationer som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

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

### Leasingavtal där Volito är leasegivare

När koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal.

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska riskerna och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar koncernen hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana indikatorer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut.

När en leasad tillgång vidareuthyrs redovisas huvudleasingavtalet och avtalet om vidareuthyrning ("sub-lease") som två separata avtal. Koncernen klassificerar avtalet om vidareuthyrning baserat på nyttjanderätten som uppkommer från huvudleasingavtalet, inte baserat på den underliggande tillgången.

Tillgångar som hyrs ut enligt finansiella leasingavtal redovisas inte som materiella anläggningstillgångar då risker och möjligheter förenade med ägande av tillgångarna förts över till leasetagaren. Istället redovisas en finansiell fordran avseende de framtida minimileaseavgifterna.

Koncernen redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Nettoomsättning, då det främst avser uthyrning av fastigheter.

## Kostnader

Resultaträkningen är uppställd i kostnadslagsindelad form.

### Fastighetskostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår samtliga kostnader för förvaltningsfastigheterna. Detta inkluderar direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomt-rättsavgäld och fastighetsskatt. Begreppet inkluderar även indirekta fastighetskostnader såsom kostnader för uthyrning och fastighetsadministration.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel och utdelningsintäkter. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelning på aktier redovisas i den period rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån, räntekostnader på leasingobligationer, förluster på finansiella placeringar samt på derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten. Ränteutgifterna belastar resultatet för den period de avser, utom till den del de inräknats i en tillgångs anskaffningsvärde, och redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. En tillgång för vilken ränta kan inräknas i anskaffningsvärdet är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning. Aktivering av låneutgifter sker i enlighet med IAS 23 Låneutgifter.

Resultat från försäljning av finansiella placeringar redovisas då de risker och fördelar förknippade med åtagandet av instrumentet i allt väsentligt överförs till köparen och koncernen inte längre har kontroll över instrumentet.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde samt säkringsinstrument redovisas på egen rad i årets resultat.

För skydd mot ränterisk kopplad till koncernens upplåning används ränteswappar. Koncernen tillämpar för närvarande inte säkringsredovisning för dessa instrument. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. I årets resultat redovisas räntekupongdelen löpande som en korrigerande räntekostnad. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas på egen rad i årets resultat.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och undervärden.

### Skatter

Inkomstskatter utgörs såväl av aktuell som uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

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

Vid beräkning av uppskjutna skatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och -fordringar för alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas baserat på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Vid värderingen av skattemässiga underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. I underlaget för uppskjutna skattefordringar ingår fastställda underskottsavdrag till den del de med säkerhet kan utnyttjas mot framtida vinster. Uppskjutna skatter redovisas till nominellt gällande skattesats utan diskontering.

Temporära skillnader beaktas ej i koncernmässig goodwill och i normalfallet inte heller i skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag, joint ventures och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. Temporära skillnader beaktas inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat resultat eller skattepliktigt resultat.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som krävs för att bedriva fastighetsrörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgångar redovisas ingen uppskjuten skatt separat. Verkligt värde av den uppskjutna skatteskulden avdras istället från verkligt värde på förvärvat tillgång.

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.



## Immateriella tillgångar

### Goodwill

Goodwill representerar skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder.

Goodwill värderas till anskaffningsvärdet minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och provas för nedskrivningsbehov årligen eller så snart indikationer uppkommer som tyder på att tillgången ifråga har minskat i värde. Goodwill som uppkommit vid förvärv av joint ventures och intresseföretag inkluderas i det redovisade värdet för andelar i joint ventures och intresseföretag.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden understiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder, s.k. förvärv till lågt pris, redovisas skillnaden direkt i årets resultat.

Beträffande goodwill i förvärv som ägt rum före den 1 januari 2013 har koncernen vid övergången till IFRS inte tillämpat IFRS retroaktivt utan det per denna dag redovisade värdet utgör fortsättningsvis koncernens anskaffningsvärde, efter nedskrivningsprövning.

### Övriga immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen. Avskrivning sker från det datum de är tillgängliga för användning.

De beräknade nyttjandeperioderna är:	Koncernen	Moderföretaget
Dataprogram	3–5 år	5 år
Övriga immateriella tillgångar	5 år	–

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs årligen.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller försäljning av en tillgång eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av låneutgifter sker under förut-sättning att det är troligt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Koncernen	Moderföretaget
Industribyggnad	20–25 år	–
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5–10 år	–
Inventarier, verktyg och installationer	5 år	5 år
Datautrustning	3–5 år	3–5 år

Industribyggnaden uppgår till ett mindre belopp och avskrivning sker för olika delar på 20–25 år.

### Förvaltningsfastigheter

Större delen av fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Värdeförändringen redovisas på särskild rad i resultaträkningen. Koncernens fastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning som anläggningstillgångar. I och med att fastigheterna redovisas till verkligt värde redovisas inte några avskrivningar i koncern-redovisningen på dessa. Förvaltningsfastigheterna värderas årligen genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Den använda beräkningsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

### Tillkommande utgifter – förvaltningsfastigheter som redovisas enligt verkligt värdemetoden

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskaps läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I not 21 finns ytterligare information om den externa fastighetsvärderingen och en redogörelse för klassificeringen av fastighetsbeståndet och dess redovisade värden.

### Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut-principen och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick. En inkuranstrappa infördes under 2019 för varor som inte har sålts på två år eller mer.

För tillverkade varor och pågående arbeten inkluderar anskaffningsvärdet en rimlig andel av indirekta kostnader baserad på en normal kapacitet.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fondandelar, noterade och onoterade aktier, derivat samt övriga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och skulder tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterar och avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i rapport över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikatorer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för en del av finansiell skuld.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Finansiella intäkter och kostnader kvittas i resultaträkningen i de fall de är kopplade till de finansiella tillgångar och skulder där kvittning sker.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

### Värdering vid första redovisningstillfället

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg/avdrag för transaktionsutgifter, förutom avseende instrument som löpande värderas till verkligt värde via resultatet för vilka transaktionsutgifter istället kostnadsförs då de uppkommer. Kundfordringar (utan en betydande finansieringskomponent) värderas initialt till det transaktionspris som fastställts enligt IFRS 15.

### Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat (skuldinstruments-investering), verkligt värde via övrigt totalresultat ( egetkapitalinvestering), eller verkligt värde via resultatet. Nedan beskrivs hur koncernens olika innehav av finansiella tillgångar har klassificerats:

#### Innehav av onoterade fonder

Koncernen innehar andelar i onoterade fonder. Fondandelarna uppfyller inte kriterierna för egetkapitalinstrument och kassaflödena från fonderna består inte heller enbart av betalningar av kapitalbelopp och ränta. Fonderna värderas därför till verkligt värde via resultatet.

#### Innehav av onoterade aktier

Koncernens innehav av aktier och andelar i onoterade bolag (som inte utgör dotterbolag, intressebolag eller joint venture) värderas till verkligt värde via resultatet. Koncernens innehav i Anticimex värderades dock till verkligt värde via övrigt totalresultat.

### Innehav av noterade aktier

Innehav av noterade aktier värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

### Derivatillgångar

Derivat med ett för Volito positivt verkligt värde redovisas som tillgångar i rapporten över finansiell ställning och värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatet utgörs av ränteswappar som används för att ekonomiskt säkra ränterisk. Värdeförändringarna redovisas på egen rad i årets resultat. Volito tillämpar inte säkringsredovisning.

### Övriga finansiella tillgångar

Samtliga övriga finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Detta eftersom de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

### Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller värderade till verkligt värde via resultatet. De finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultatet består av derivat med för Volito negativt verkligt värde. Värdeförändringen redovisas på egen rad i årets resultat. Derivatet utgörs av ränteswappar som används för att ekonomiskt säkra exponering för ränterisk. Volito tillämpar inte säkringsredovisning. Alla övriga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavanden på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka prövas enligt IFRS 9, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5, varulager, förvaltningstillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

### Nedskrivningsprövning för materiella och immateriella tillgångar

**samt andelar i koncernföretag, joint ventures, intresseföretag med mera**  
Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde. För goodwill och andra immateriella tillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivning av tillgångar hänförliga till en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (grupp av enheter).

Återvinningsvärdet är det högsta värdet av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

### Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Koncernen redovisar förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Förlustreserven för kundfordringar värderas till ett belopp som motsvarar de förväntade förlusterna för den återstående löptiden. För övriga fordringar värderas förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster, givet att kreditrisken inte ökat betydligt sedan tidpunkten då fordran först redovisades. Om kreditrisken ökat betydligt sedan den tidpunkt då fordran först redovisades värderas förlustreserven istället till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna under återstående löptid.

Förlustreserven beräknas som nuvärdet av alla underskott i kassaflödena (dvs. skillnaden mellan kassaflödena i enlighet med avtalet och de kassaflöden som koncernen förväntar sig att få). Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte. I balansräkningen redovisas tillgångar netto efter eventuella nedskrivningar. Nedskrivningar redovisas i resultatet.

En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när koncernen inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den.

### Eget kapital

Utdelning redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

### Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentlig tidseffekt för framtida betalningar.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betalad semester, betalad sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda planer. Åtaganden beträffande de avgiftsbestämda planerna fullgörs genom premier till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda inom Volitokoncernen har ITP-plan med fortlöpande utbetalningar till Alecta/Collectum. Dessa ska enligt IFRS klassificeras som förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer.

### Ersättningar vid uppsägning

En avsättning för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktligt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, att avsluta en anställning före den normala tidpunkten och berörda grupper av anställda har informerats om uppsägningsplanen. Avsättning görs för den del av avgångsersättningen som kommer att belastas utan krav på erhållande av tjänster från den anställda.

### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

### Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avecklade verksamheter

Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick och utifrån villkor som är normala, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i rapport över finansiell ställning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpade standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler, nämligen förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar samt förvaltningstillgångar hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner.

En vinst redovisas vid varje ökning av det verkliga värdet med avdrag för försäljningskostnader. Denna vinst är begränsad till ett belopp som motsvaras av samtliga tidigare gjorda nedskrivningar.

Förluster till följd av värdenedgång vid första klassificeringen som innehav för försäljning redovisas i årets resultat. Även efterföljande värdeförändringar, både vinster och förluster, redovisas i årets resultat.

En avecklad verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en självständig rörelsegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett koncernföretag som förvärvat uteslutande i syfte att vidareförsäljas. Klassificering som en avecklad verksamhet sker vid avyttring eller vid tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning.

Resultat efter skatt från avecklad verksamhet redovisas på en egen rad i rapporten över resultat och övrigt totalresultat. När en verksamhet klassificeras som avecklad ändras utformningen av jämförelseårets rapport över resultat och övrigt totalresultat så att den redovisas som om den avecklade verksamheten hade avecklats vid ingången av jämförelseåret. Utformningen av rapporten över finansiell ställning för innevarande och föregående år ändras inte på motsvarande sätt.

### Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser 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 kommer att krävas.

## Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

## Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

## Kommande ändringar i redovisningsprinciper

Ändringar av IFRS och/eller RFR 2 med framtida tillämpningsdatum förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter.

## Skillnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaderna mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

### Finansiella instrument

Moderföretaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

I moderföretaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfalldagen.

### Koncernföretag, andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att förvärsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för andelar i koncernföretag. I koncernredovisningen redovisas förvärsutgifterna hänförliga till andelar i koncernföretag från och med 2013 direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Det redovisade värdet provas fortlöpande mot det verkliga värdet på koncernföretagens, intresseföretagens och de gemensamt styrda företagens tillgångar och skulder. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger företagets verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

### Finansiella garantier

Moderföretagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderföretaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lätttnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag. Moderföretaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

### Anticiperade utdelningar

Anticiperad utdelning från koncernföretag kan redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter. Anticiperad utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Leasade tillgångar

I moderföretaget redovisas samtliga leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden.

### Finansiella anläggningstillgångar

I moderföretaget redovisas samtliga finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärdet med avdrag för eventuella nedskrivningar. Bedömningen görs aktieslag för aktieslag och en nedskrivning till verkligt värde görs när värdenedgången bedöms vara bestående.

Andra långfristiga fordringar värderas till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skatter

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

De källor till osäkerhet i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en risk för att tillgångarnas eller skuldernas värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under kommande räkenskapsår.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med valmöjligheten i IAS 40 till verkligt värde. Detta värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde per balansdagen med förändringar av verkligt värde redovisade i resultatet. Därmed kan resultatet väsentligen förändras vid förändring av det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter. Det verkliga värdet har beräknats av oberoende värderingsinstitut i enlighet med god värderingssed. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderingsinstitutens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader, men hänsyn har också tagits till erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån de faktiska behov som föreligger samt med stöd av de investeringsplaner som finns framtagna. Se vidare not 21 för en mer detaljerad beskrivning av antaganden och bedömningar i samband med värderingen.

### Nedskrivningsprövning av goodwill

Koncernens totala goodwill uppgår till 188 945 TSEK (118 342). Vid beräkning av kassagenererande enheters återvinningsvärde för bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov på goodwill, har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. En redogörelse av dessa återfinns i not 20. Som förstås av beskrivningen skulle förändringar utöver vad som rimligt kan förväntas under 2021 av dess antaganden och uppskattningar kunna ha en effekt på värdet av goodwill. Denna risk är dock väldigt låg då återvinningsvärdena i hög utsträckning överstiger de redovisade värdena i de fall goodwillvärdena är av väsentligt belopp.

### Skatter

Förändringar i skattelagstiftningen och förändrad praxis vid tolkningen av skattelagarna kan väsentligt påverka storleken av redovisade uppskjutna skatter. För mer information om skatter, se not 18 och 34.



**Not 3 Nettoomsättningens fördelning**

	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
<b>Intäkter från avtal med kunder</b>		
Varuförsäljning	473 330	431 623
Administrationsintäkter	2 310	2 712
<b>Leasingintäkter</b>		
Hysesintäkter	157 024	161 899
<b>Nettoomsättning</b>	<b>632 664</b>	<b>596 234</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Intäkter från avtal med kunder</b>		
Administrationsintäkter	7 373	10 891
	<b>7 373</b>	<b>10 891</b>

**Kontraktbalanser**

Koncernen har avtalskulder i form av förskott från kund, som redovisas i övriga kortfristiga skulder. Beloppet uppgår till 13 917 TSEK (3 056). Koncernen har inga väsentliga avtalsstillgångar. För upplysning om kundfordringar se not 43.

**Orderstocken**

Orderstocken inom Volito Industribolagen uppgick vid årsskiftet till 208 002 TSEK (60 045). Orderna kommer att levereras under 2022. Vad gäller löptiderna i Volito Fastigheters kontraktportfölj hänvisas till not 21.

**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Reavinst vid avyttring av anläggningstillgångar	-	186
Statligt stöd för korttidsarbete	166	1 866
Återförd tilläggsköpeskilling	559	-
Övrigt	1 227	1 714
	<b>1 952</b>	<b>3 766</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Övrigt	23	121
	<b>23</b>	<b>121</b>

**Not 5 Leasingintäkter avseende operationell leasing**

Hyses- och leasingintäkterna grundar sig på hyres- och leasingavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

I Volito Fastigheterkoncernen ingår en fastighet som leasas ut genom ett finansiellt leasingavtal, se vidare not 35.

**Fastigheter**

I hyresintäkterna ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighetsskatt, samt avdrag för lämnade hyresrabatter. Dessutom ingår även intäkter i samband med förtida lösen av hyreskontrakt. Av hyresintäkterna utgör 2 168 TSEK (0) omsättningsbaserade lokalhyror. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakts löptid har periodiserats linjärt över respektive kontrakts hela löptid.

Hysesintäkterna i Volito Fastigheterkoncernen enligt kontraktportföljen per årsskiftet fördelas med 89 % (89) på kommersiella objekt och med 11 % (11) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelas på 150 (149) kontrakt inom en rad olika branscher. I syfte att minska exponeringen för kreditförluster sker löpande uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet. Det föreligger ingen bransch eller hyresgäst som svarar för mer än 10 % av hyresintäkterna.

Vad gäller löptiderna i Volito Fastigheters kontraktportfölj hänvisas till not 21.

**Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	140	1 159
Skatterådgivning	18	84
Andra uppdrag	257	249
<b>ERNST &amp; YOUNG</b>		
Revisionsuppdrag	1 067	-
Andra uppdrag	80	-
<b>ÖVRIGA REVISORER</b>		
Revisionsuppdrag	41	-
Andra uppdrag	70	7
<b>Moderföretaget</b>		
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	-	373
Andra uppdrag	85	113
<b>ERNST &amp; YOUNG</b>		
Revisionsuppdrag	350	-
Andra uppdrag	80	-

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att uträtta samt rådgivning eller annat biträde som förankrats av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Skatterådgivning inkluderar rådgivning inom inkomstbeskattning och mervärdesskatt. Övriga tjänster är sådan rådgivning som inte är hänförlig till någon av de ovan nämnda kategorier av tjänster.

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

Medelantalet anställda	2021	Varav män	2020	Varav män
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	6	33 %	7	29 %
<b>Koncernföretag</b>				
Sverige	123	88 %	104	87 %
Finland	81	89 %	49	94 %
Totalt i koncernföretag	204	89 %	153	89 %
<b>Koncernen totalt</b>	<b>210</b>	<b>87 %</b>	<b>160</b>	<b>86 %</b>

Könsfördelning i företagsledningen	2021 Andel kvinnor	2020 Andel kvinnor
<b>Koncernen</b>		
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	50 %	25 %

Kostnader och ersättningar till anställda	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Löner och ersättningar med mera	123 601	108 862
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	18 048	13 172
Sociala avgifter	31 768	28 764
	<b>173 417</b>	<b>150 798</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och ersättningar	2021 Sociala kostnader	Löner och ersättningar	2020 Sociala kostnader
Moderföretaget	22 033	9 644	19 035	8 496
(varav pensionskostnad)		<sup>1)</sup> (2 496)		<sup>1)</sup> (2 618)
Koncernföretag	101 568	40 172	89 827	33 077
(varav pensionskostnad)		(15 552)		(10 554)
<b>Koncernen totalt (varav pensionskostnad)</b>	<b>123 601</b>	<b>49 816</b> <sup>2)</sup> (18 048)	<b>108 862</b>	<b>41 573</b> <sup>2)</sup> (13 172)

<sup>1)</sup> Av moderföretagets pensionskostnader avser 1 518 TSEK (1 745) företagets styrelse och VD. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa.

<sup>2)</sup> Av koncernens pensionskostnader avser 5 852 TSEK (4 848) koncernbolagens styrelser och VD. Utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 30.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda i moderföretaget	2021	2020
<b>Moderföretaget</b>		
LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE (6 PERSONER, VD OCH STYRELSELEDAMÖTER)		
Löner och andra ersättningar	16 207	15 013
(varav tantiem o.d.)	(7 147)	(6 807)
Sociala kostnader	6 533	6 976
(varav pensionskostnader)	(1 518)	(1 745)
ÖVRIGA ANSTÄLLDA		
Löner och andra ersättningar	5 826	4 022
(varav tantiem o.d.)	(110)	(565)
Sociala kostnader	3 111	1 520
(varav pensionskostnader)	(978)	(873)
<b>Moderföretaget totalt</b>		
Löner och andra ersättningar	22 033	19 035
(varav tantiem o.d.)	(7 257)	(7 372)
Sociala kostnader	9 644	8 496
(varav pensionskostnader)	(2 496)	(2 618)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda i koncernen	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
Löner och andra ersättningar	31 939	28 651
(varav tantiem o.d.)	(8 298)	(7 342)
Sociala kostnader	16 012	14 452
(varav pensionskostnader)	(5 852)	(4 848)
ÖVRIGA ANSTÄLLDA		
Löner och andra ersättningar	91 662	80 211
(varav tantiem o.d.)	(292)	(724)
Sociala kostnader	33 804	27 121
(varav pensionskostnader)	(12 196)	(8 324)
<b>Koncernen totalt</b>		
Löner och andra ersättningar	123 601	108 862
(varav tantiem o.d.)	(8 590)	(8 066)
Sociala kostnader	49 816	41 573
(varav pensionskostnader)	(18 048)	(13 172)

#### Ersättning till ledande befattningshavare Principer

Till styrelsens ordförande utgår ingen ersättning. Till styrelsens övriga ledamöter utgår ett arvode om 350 TSEK enligt årsstämans beslut. Avtal om framtida pension/avgångsvederlag finns varken för styrelsens ordförande eller för övriga styrelseledamöter. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Avtal med verkställande direktören i moderföretaget finns avseende en löpande bonus och ett avgångsvederlag motsvarande en årslön.

#### Ersättningar och övriga förmåner

Övriga förmåner avser tjänstebil. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkar årets resultat. För verkställande direktören och andra ledande befattningshavare gäller premiebestämda pensionsplaner och pensionsåldern är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 % av den pensionsgrundande lönen under anställningstiden. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-plan eller motsvarande och pensionsåldern är 65 år.

#### Andra ledande befattningshavare

Vid uppsägning av anställning från bolagets sida äger andra ledande befattningshavare rätt till avgångsvederlag motsvarande mellan sex och tolv månadslöner.

Not 8 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Immateriella tillgångar	-773	-931
Industrifastigheter	-211	-211
Nyttjanderättstillgångar	-14 168	-13 769
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-598	-638
Inventarier, verktyg och installationer	-3 436	-4 090
	<b>-19 186</b>	<b>-19 639</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Licenser	-104	-103
Inventarier, verktyg och installationer	-26	-16
	<b>-130</b>	<b>-119</b>

Not 9 Övriga rörelsekostnader	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Realisationsresultat	-73	-14 925
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-132	-2 126
Kreditförluster	-186	-147
Övrigt	-17	-39
	<b>-408</b>	<b>-17 237</b>

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag	2021	2020
<b>Moderföretaget</b>		
Utdelning	9 000	22 200
Nedskrivningar av lämnat aktieägartillskott	-40 459	-26 205
	<b>-31 459</b>	<b>-4 005</b>

Not 11 Resultat från andelar i joint ventures	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Årets resultat från andelar i joint ventures	41 817	-20 375
Realisationsresultat avyttrade andelar	849	20 539
	<b>42 666</b>	<b>164</b>

Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Resultatandelar i resultat hos intresseföretag	31 012	13 201
	<b>31 012</b>	<b>13 201</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Utdelning	10 000	-
	<b>10 000</b>	<b>-</b>

Not 13 Resultat från andra finansiella poster	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Utdelning i form av aktier i Annehem Fastigheter AB (publ)	-	114 261
Övriga utdelningar	77 790	2 424
Realisationsresultat vid avyttringar	61 332	17 127
Nedskrivningar	-6 287	-
Värdeförändring	65 307	17 083
	<b>198 142</b>	<b>150 895</b>

<b>Moderföretaget</b>		
Utdelning i form av aktier i Annehem Fastigheter AB (publ)	-	114 261
Övriga utdelningar	77 790	2 424
Realisationsresultat vid avyttringar	1 032 853	30 255
Nedskrivningar	-6 287	-
	<b>1 104 356</b>	<b>146 940</b>

Not 14 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	-	300
Ränteintäkter, övriga	179	156
Leasingintäkter	1 327	1 394
Valutakursvinster	2 451	1 890
	<b>3 957</b>	<b>3 740</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	4 385	4 005
Ränteintäkter, övriga	-	13
Valutakursvinster	2 019	-
Garantiintäkter, koncernföretag	204	1 875
	<b>6 608</b>	<b>5 893</b>

Alla ränteintäkter är hänförliga till instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

**Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Räntekostnader, övriga	-73 643	-69 489
Uppläggningsavgift	-3 719	-
Kreditavgifter och löftesprovision	-3 731	-1 560
Valutakursförluster	-1 846	-1 393
	<b>-82 939</b>	<b>-72 442</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-3 679	-2 026
Räntekostnader, övriga	-29 608	-22 915
Uppläggningsavgift	-3 719	-
Kreditavgifter och löftesprovision	-3 724	-1 560
Valutakursförluster	-	-1 075
	<b>-40 730</b>	<b>-27 576</b>

Av räntekostnaderna är 41 452 TSEK (44 647) hänförliga till instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde och 32 191 TSEK (24 842) till instrument värderade till verkligt värde.

**Not 16 Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 december	92 733	19 027

Volito Fastigheter har inte förvärvat eller avyttrat några fastigheter under året.

Vid varje årsskifte värderas samtliga fastigheter externt. Malmöbryggan Fastighets-ekonomi AB har per 2021-12-31 genomfört värdering av Volitos fastigheter. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet.

I not 21 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar med mera som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

**Not 17 Värdeförändring derivat**

Derivat är finansiella instrument som i enlighet med IFRS 9 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas under rubriken "Värdeförändring derivat" i resultaträkningen. Om avtalad ränta för derivat avviker från den framtida förväntade marknadsräntan under löptiden uppkommer en värdeförändring i Volitos balans- och resultaträkning, men detta påverkar inte kassaflödet. Den minskade risken i ränteutbetalningarna genom långa räntebindningar ger ofta en större risk i derivatvärdet på grund av tidsfaktorn. När löptiden för derivaten har gått ut är värdet på räntederivaten alltid noll.

**Not 18 Skatt**

	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Aktuell skatt	-2 828	-8 839
Uppskjuten skatt	-35 234	1 613
<b>Totalt redovisad skatt i koncernen före övrigt totalresultat</b>	<b>-38 062</b>	<b>-7 226</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Aktuell skatt	-	-5
Uppskjuten skatt	-2 901	-10 877
<b>Totalt redovisad skatt i moderföretaget</b>	<b>-2 901</b>	<b>-10 882</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Koncernen</b>				
Resultat före skatt		396 706		198 320
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6 %	-81 721	21,4 %	-42 440
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernföretag	0,0 %	107	-0,1 %	245
Andra icke avdragsgilla kostnader	3,8 %	-14 918	4,9 %	-9 752
Ej skattepliktiga intäkter	-11,0 %	43 482	-17,0 %	33 726
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0 %	-	-1,5 %	3 041
Skatt hänförligt till tidigare år	0,1 %	-443	0,1 %	-130
Ej värderat underskottsavdrag	-0,3 %	1 156	0,0 %	-
Temporära skillnader	0,1 %	-301	5,2 %	-10 336
Skattemässigt resultat vid avyttring av aktier	0,0 %	-	-10,6 %	20 981
Justering av skatt hänförligt till resultat från intressebolag och joint ventures	-3,8 %	15 002	1,3 %	-2 584
Övrigt	0,1 %	-426	0,0 %	23
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>9,6 %</b>	<b>-38 062</b>	<b>3,6 %</b>	<b>-7 226</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Moderföretaget</b>				
Resultat före skatt		1 052 701		123 835
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6 %	-216 856	21,4 %	-26 501
Ej avdragsgilla kostnader	1,6 %	-16 903	7,6 %	-9 393
Ej skattepliktiga intäkter	-22,0 %	231 092	-26,5 %	32 868
Skatt hänförligt till tidigare år	0,0 %	-234	0,0 %	-5
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0 %	-	-2,4 %	3 026
Temporära skillnader	0,0 %	-	8,8 %	-10 877
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,3 %</b>	<b>-2 901</b>	<b>8,8 %</b>	<b>-10 882</b>

Koncernen redovisar en aktuell skatt med -2 828 TSEK (-8 839). Den aktuella skatten beräknas på de i koncernen ingående bolagens skattemässiga resultat. Detta är lägre än koncernens redovisade resultat före skatt, vilket främst beror på att:

- Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, börsnoterade aktier och derivat inte ingår i det skattepliktiga resultatet.
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar för byggnader inte belastar koncernresultatet.
- Skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på fastigheter inte belastar koncernresultatet.
- Skattemässigt utnyttjade underskottsavdrag inte belastar koncernresultatet.

Den nominella skattesatsen är 20,6 % i Sverige, 7,8 % i Schweiz och 20,0 % i Finland.

Utöver vad som redovisas ovan finns i koncernen en skattekostnad hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till - 64 006 TSEK (19 889).

**Koncernen 2021**

	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	4 139	-	4 139
Andel i intresseföretags övrigt totalresultat	13 354	-	13 354
Årets förändring i verkligt värde på egetkapitalinstrument värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	1 110 358	-64 006	1 046 352
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>1 127 851</b>	<b>-64 006</b>	<b>1 063 845</b>

**Koncernen 2020**

	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	-7 292	-	-7 292
Andel i intresseföretags övrigt totalresultat	-20 652	-	-20 652
Årets förändring i verkligt värde på egetkapitalinstrument värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	315 487	-19 889	295 598
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>287 543</b>	<b>-19 889</b>	<b>267 654</b>

**Not 19 Redogörelse för övrigt totalresultat samt övriga reserver**

Omräkningsreserven innefattar samtliga valutadifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska koncern- och intresseföretag som har upprättat sina finansiella rapporter i annan valuta än den valuta koncernens finansiella rapporter presenteras i. Då utländskt koncernföretag awecklas eller säljs överförs dess del av omräkningsreserven till årets resultat.

Verkligt värde-reserven innefattar värdeförändringar i egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.



**Not 20 Immateriella anläggningstillgångar**

<b>Goodwill</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	119 151	121 625
Förvärv av koncernföretag	69 685	-
Årets valutakursdifferenser	1 253	-2 474
<b>Vid årets slut</b>	<b>190 089</b>	<b>119 151</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-809	-597
Årets avskrivning enligt plan	-294	-295
Årets valutakursdifferenser	-41	83
<b>Vid årets slut</b>	<b>-1 144</b>	<b>-809</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>188 945</b>	<b>118 342</b>
<b>Övriga immateriella tillgångar</b>		
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	7 324	7 335
Förvärv av dotterföretag	163	-
Övriga investeringar	127	95
Avyttringar och utrangeringar	-360	-
Årets valutakursdifferenser	52	-106
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 306</b>	<b>7 324</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-6 257	-5 699
Förvärv av dotterföretag	-142	-
Avyttringar och utrangeringar	360	-
Årets avskrivning enligt plan	-479	-636
Årets valutakursdifferenser	-29	78
<b>Vid årets slut</b>	<b>-6 547</b>	<b>-6 257</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>759</b>	<b>1 067</b>
<b>Totala immateriella tillgångar</b>		
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	126 475	128 960
Förvärv av koncernföretag	69 848	-
Övriga investeringar	127	95
Avyttringar och utrangeringar	-360	-
Årets valutakursdifferenser	1 305	-2 580
<b>Vid årets slut</b>	<b>197 359</b>	<b>126 475</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-7 066	-6 296
Förvärv av dotterföretag	-142	-
Avyttringar och utrangeringar	360	-
Årets avskrivning enligt plan	-773	-931
Årets valutakursdifferenser	-70	161
<b>Vid årets slut</b>	<b>-7 691</b>	<b>-7 066</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>189 704</b>	<b>119 409</b>
<b>Övriga immateriella tillgångar</b>		
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	745	745
<b>Vid årets slut</b>	<b>745</b>	<b>745</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-355	-252
Årets avskrivning enligt plan	-104	-103
<b>Vid årets slut</b>	<b>-459</b>	<b>-355</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>286</b>	<b>390</b>

**Nedskrivningsprövning av goodwill i kassagenererande enheter**

I Volitokoncernens finansiella ställning per 2021-12-31 ingår goodwill med 188 945 TSEK (118 342). Allt är hänförligt till förvärven inom Volito Industrikoncernen.

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Koncernen</b>		
HydX AB	43 148	43 148
HydSupply AB	14 558	7 657
Hydraulik- och Industriservice i Vetlanda AB	-	6 901
ETP Kraftelektronik AB	34 625	-
Blue Pac AB	9 839	-
HydSupply Oy	61 483	60 636
ProTest Oy	22 418	-
Painetehto Oy	2 874	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>188 945</b>	<b>118 342</b>

**Nedskrivning av goodwill**

Koncernen har under 2021 inte gjort någon nedskrivning av goodwill. För samtliga kassagenererande enheter, där beräkning av återvinningsvärdet genomförts och nedskrivningsbehov ej har identifierats, är det företagsledningens bedömning att inga rimligt möjliga förändringar i viktiga antaganden skulle föranleda att återvinningsvärdet skulle understiga det redovisade värdet.

**Metod för beräkning av återvinningsvärde**

För samtliga goodwillvärden har återvinningsvärdet framtagits genom en beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Beräkningsmodellen bygger på en diskontering av framtida prognostiserade kassaflöden som ställs mot enhetens redovisade värden. De framtida kassaflödena har baserats på 3-årsprognoser framtagna av ledningen för respektive kassagenererande enhet. Vid test av goodwill har en evig horisont antagits och extrapolering av kassaflöden för åren efter prognosperioden har baserats på tillväxttakt fr.o.m. år 4 på cirka 2 %.

**Viktiga variabler vid beräkning av nyttjandevärde:**

Följande variabler är väsentliga och gemensamma för samtliga kassagenererande enheter vid beräkning av nyttjandevärdet.

**OMSÄTTNING:**

Verksamhetens konkurrenskraft, förväntad konjunkturutveckling för hydraulikbranschen, allmän samhällsekonomisk utveckling, ränteläge och lokala marknadsförutsättningar.

**RÖRELSE MARGINAL:**

Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet för verksamheten, tillgång till nyckelpersoner och kvalificerad arbetskraft, samarbetsförmåga med kunder, tillgång till interna resurser, kostnadsutveckling för löner och material.

**RÖRELSEKAPITALBEHOV:**

Bedömningen utifrån varje enskilt fall om nivån på rörelsekapitalet återspeglar verksamhetens behov eller behöver justeras för prognosperioderna. För utvecklingen framåt är ett försiktigt antagande att det följer omsättningstillväxten. Hög grad av egenutvecklade projekt kan innebära ett större behov av rörelsekapital.

**INVESTERINGSBEHOV:**

Verksamhetens investeringsbehov bedöms utifrån de investeringar som krävs för att uppnå prognostiserade kassaflöden i utgångsläget, det vill säga utan expansionsinvesteringar. I normalfallet har investeringsnivån motsvarat avskrivningstakten på materiella anläggningstillgångar.

**DISKONTERINGSRÄNTA:**

Diskonteringsräntan är framtagen genom en vägd genomsnittlig kapitalkostnad för hydraulikbranschen och återspeglar aktuella marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som särskilt avser den tillgång för vilka de framtida kassaflödena inte har justerats. För kassagenererande enheter har en diskonteringsränta beräknad som WACC om 9,45 % (9,0) använts.

## Not 21 Förvaltningsfastigheter

Större delen av Volitokoncernens fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde.

Volito hyr kontor i Malmö i egna fastigheter. Hyresvärdet för den egna förhyrningen utgör en obetydlig del av respektive fastighets totala hyresvärde, varför någon klassificering som rörelsefastighet för dessa fastigheter inte gjorts.

Volito innehar ingen fastighet som förvärvats eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Årets investeringar uppgår till 17,3 MSEK (41,6), och avser pågående nyanläggningar, se även not 26.

### Beräkning av verkligt värde

Bolaget har per den 31 december 2021 genomfört en extern marknadsvärdering av koncernens fastigheter. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. Volito har använt sig av Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB.

Värderingen är gjord enligt de riktlinjer som tillämpas av SFI/IPD Svenskt Fastighets-index. Verkligt värde har uppskattats genom tillämpning av avkastningsmetod som kalibrerats mot jämförelseköp och annan tillgänglig relevant marknadsinformation. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdeberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassats, under normalt fem till åtta år, samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå tre i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet.

Värdet är framräknat till en direktavkastning på i genomsnitt 3,92 % (4,17).

Avstämning fastighetsvärdering	2021-12-31	2020-12-31
Fastigheternas värde enligt externa värderingar	3 566 000	3 454 901
Årets förändring av redovisat värde	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	3 454 901	3 526 800
Investeringar	135	133
Omklassificering	18 232	45 941
Avyttrade fastigheter	-	-137 000
Värdetförändring kvarv. fastigheter vid utg. av året	92 732	19 027
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 566 000</b>	<b>3 454 901</b>

### Sammanfattning

Värdetidpunkt	2021-12-31	2020-12-31
Kalkylperiod	5-8 år	5-8 år
	I normalfallet fem år för de senaste fastigheterna. För vissa fastigheter har dock andra kalkylperioder motiverats med hänsyn till kontraktslängderna.	
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 2,56 och 5,25 %	Mellan 2,85 och 5,50 %
Långsiktig vakansgrad	1,43-7,53 %	1,0-6,63 %
Drifts- och underhållskostnader	Bedömda normaliserade kostnadsnivåer 260-529 kr/kvm (250-464 kr/kvm) utifrån utfall 2019-2020, prognos 2021 och budget 2022.	
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2,1 % för 2022 och 2023 och därefter 2,0 % per år.	
Nedlagda ombyggnadskostnader avseende fastigheter som klassificerats som förvaltningsfastigheter vilka redovisas under posten "Pågående nyanläggningar förskott avseende materiella anläggningstillgångar", not 26.		
	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen	3 297	4 343

## Förvaltningsfastigheter – Påverkan på periodens resultat

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Hysesintäkter	157 025	161 899
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgald)	-42 299	-37 069

Kontraktsporföljens löptider för kommersiella lokaler i Volitogruppen förfaller per den 31 december 2021 enligt nedan. Angivna belopp avser kontrakterad utgående årshyra i portföljen:

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Inom ett år	16 459	18 484
Mellan ett och fem år	123 447	106 178
Senare än fem år	3 500	15 246
	<b>143 406</b>	<b>139 908</b>

### Motpartsrisiker i hyresintäkterna

Hysesintäkterna enligt kontraktsporföljen per årsskiftet fördelades med 89 % (89) på kommersiella objekt och med 11 % (11) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelades på 150 (149) kontrakt inom en rad olika branscher. I syfte att minska exponering för kreditförluster sker löpande uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet. Det föreligger ingen bransch eller hyresgäst som svarade för mer än 10 % av hyresintäkterna.

## Not 22 Industrifastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början och slut	<b>10 644</b>	<b>10 644</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-7 041	-6 830
Årets avskrivning enligt plan	-211	-211
	<b>-7 252</b>	<b>-7 041</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>3 392</b>	<b>3 603</b>
<b>Varav mark</b>		
<b>Koncernen</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>598</b>	<b>598</b>

## Not 23 Leasingavtal

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter redovisas som ett finansiellt leasingavtal i egen post.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Nyttjanderättstillgångar, ej förvaltningsfastigheter	56 607	46 419
Koncernen leasar flera typer av tillgångar. Inga leasingavtal innehåller covenant eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.		

Nyttjanderättstillgångar	Fastigheter	Fordon	Inventarier	Totalt
<b>Koncernen</b>				
Avskrivningar under året	-10 079	-3 948	-141	-14 168
Utg. balans 31 dec 2021	41 996	14 470	141	56 607

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Addition to right-of-use assets") under 2021 uppgick till 28 443 TSEK (8 229). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingkulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Leasingkulder	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Kortfristiga leasingkulder	17 616	14 412
Långfristiga leasingkulder	37 520	30 740
<b>Leasingkulder som ingår i rapporten över finansiell ställning</b>	<b>55 136</b>	<b>45 152</b>

För löptidsanalys av leasingkulder, se not 43, Finansiella risker och riskhantering i avsnittet om om likviditetsrisk.

Belopp redovisade i resultatet	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
Avskrivningar	-14 168	-13 769
Ränta på leasingskulder	-1 051	-1 006
Intäkt från vidareuthyrning av nyttjanderättstillgångar	135	104
Kostnader för leasing av lågt värde	-78	-437

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden	2021	2020
<b>Summa kassaflöden hänförliga till leasingavtal</b>		
Leasingavgifter	15 219	14 465
Leasing av mindre värde	78	437

#### Fastighetsleasing

Koncernen leasar byggnader för sina kontorslokaler. Leasingavtalen för kontorslokaler har normalt en löptid på ett till tre år. Samtliga avtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid.

Vissa leasingavtal innehåller leasingavgifter som baseras på förändringar i lokala pris-index eller koncernens omsättning i de leasade lokalerna under året. Vissa leasingavtal kräver att koncernen betalar avgifter som hänförs till fastighetsskatter som läggs på leasegivaren. Dessa belopp fastställs årligen.

#### Förlängnings- och uppsägningsoptioner

Leasingavtalen innehåller förlängnings- respektive termineringsoptioner som koncernen kan utnyttja respektive inte utnyttja upp till ett år innan utgången av den icke-uppsägningsbara leasingperioden. När det är praktiskt försöker koncernen inkludera sådana optioner i nya leasingavtal eftersom det bidrar till operativ flexibilitet. Optionerna kan endast utnyttjas av koncernen, inte leasegivaren. Huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas eller ej fastställs på leasingavtalets inledningsdatum. Koncernen omprövar huruvida det är rimligt säkert att en förlängningsoption kommer att utnyttjas eller ej om det sker en viktig händelse eller betydande förändring i omständigheter som ligger inom koncernens kontroll.

Koncernens hyresavtal för både kontorslokaler och andra lokaler består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om ett till tre år, som förlängs med ytterligare perioder om ett till tre år om koncernen inte säger upp avtalet med sex månader till ett års uppsägningsstid. Avtalen innehåller inget slutgiltigt slutdatum. För avtal som har kortare ej uppsägningsbar period än fem år, bedöms det att det är rimligt säkert att ytterligare en period kommer att utnyttjas, resulterande i leasingperioder om upp till sex år. Redovisad leasingkulda för dessa uppgår till 40 557 TSEK (31 170).

Betydande förändringar kan ske i framtiden ifall en omprövning av leasingperioden skulle inträffa avseende något av koncernens betydande fastighetsavtal.

#### Övriga leasingavtal

Koncernen leasar fordon och utrustning med leasingperioder på tre år i normalfallet. I vissa fall har koncernen möjlighet att köpa tillgången vid leasingperiodens slut. I andra fall garanterar koncernen den leasade tillgångens restvärde vid leasingperiodens slut. Förlängningsoptioner förekommer endast i begränsad omfattning.

Uppskattade restvärdegarantier omprövas vid varje balansdag för att omvärdera leasingkulden och nyttjanderättstillgången. Uppskattat värde per den 31 december 2021 uppgår till 8 290 TSEK (7 871).

I enstaka fall leasas även maskiner och IT-utrustning med leaseperioder på ett till tre år. Dessa leasingavtal och/eller leasar är av lågt värde. Koncernen har valt att inte redovisa nyttjanderättstillgångar och leasingskulder för dessa leasingavtal.

#### Leasingavtal där företaget är leasegivare

##### Finansiella leasingavtal

I koncernen ingår en fastighet som leasas ut genom ett finansiellt leasingavtal, se vidare not 35. Koncernen klassificerar avtalet om vidareuthyrning (sub-lease) som ett finansiellt leasingavtal eftersom vidareuthyrningen sträcker sig över huvudleasingavtalets hela återstående leasingperiod.

#### Moderbolaget

##### Icke uppsägningsbara leasingbetalningar

	2021	2020
Inom ett år	2 784	2 704
Mellan ett och fem år	1 353	4 056
	<b>4 137</b>	<b>6 760</b>

##### Kostnadsförda avgifter för leasingavtal

	2021	2020
Minimileaseavgifter	2 669	2 548

Moderföretagets leasingavtal har förlängts och löper till och med 2023-06-30, utan särskilda restriktioner och med en option till förlängning. Övriga avtal om leasing är fördelade på mindre avtal och uppgår till immateriella belopp.

#### Not 24 Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	7 777	7 746
Nyanskaffningar	30	145
Avyttringar och utrangeringar	-	-114
	<b>7 807</b>	<b>7 777</b>

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-4 834	-4 285
Avyttringar och utrangeringar	-	89
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-598	-638
	<b>-5 432</b>	<b>-4 834</b>

**Redovisat värde vid periodens slut** **2 375** **2 943**

#### Not 25 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	43 806	44 167
Förvärv av koncernföretag	2 331	-
Nyanskaffningar	1 791	2 111
Avyttringar och utrangeringar	-340	-5 961
Omklassificeringar	-	3 905
Årets valutakursdifferenser	180	-416
	<b>47 768</b>	<b>43 806</b>

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-30 300	-27 397
Förvärv av koncernföretag	-866	-
Avyttringar och utrangeringar	235	921
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3 436	-4 090
Årets valutakursdifferenser	-101	266
	<b>-34 468</b>	<b>-30 300</b>

**Redovisat värde vid periodens slut** **13 300** **13 506**

**2021-12-31** **2020-12-31**

#### Moderföretaget

##### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	4 182	4 061
Nyanskaffningar	32	121
	<b>4 214</b>	<b>4 182</b>

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 407	-1 391
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-26	-16
	<b>-1 433</b>	<b>-1 407</b>

**Redovisat värde vid periodens slut** **2 781** **2 775**



## Not 26 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Vid årets början	4 343	12 694
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-18 232	-45 941
Omklassificeringar till maskiner och inventarier	-	-3 905
Investeringar	17 190	41 495
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>3 301</b>	<b>4 343</b>

### Lånekostnader

I anskaffningsvärdet ingår ingen aktiverad ränta.

## Not 27 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	643 704	609 499
Inköp	-	8 000
Lämnade aktieägartillskott	32 960	26 205
	<b>676 664</b>	<b>643 704</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-287 522	-261 317
Årets nedskrivningar	-40 460	-26 205
	<b>-327 982</b>	<b>-287 522</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>348 682</b>	<b>356 182</b>

### Fortsättning not 27. Spec. av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i % <sup>1)</sup>	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde
Volito Aviation AB, 556603-2800, Malmö	10 000	100,0	23 088	30 588
Volito Fastigheter AB, 556539-1447, Malmö	423 000	100,0	312 014	312 014
Volito Fastighetsutveckling AB, 556375-6781, Malmö		100,0		
Volito Fastighetsförvaltning AB, 556142-4226, Malmö		100,0		
HB Ran Förvaltning, 916766-5224, Malmö		100,0		
Volito Fastighetskupolen AB, 556629-1117, Malmö		100,0		
Fastighets AB Centralposthuset i Malmö, 556548-1917, Malmö		100,0		
Volito Leisure AB, 556541-9164, Malmö		100,0		
Volito Mosippan AB, 556631-7979, Malmö		100,0		
Volito Delfinen AB, 556630-7988, Malmö		100,0		
Volito Proveniens AB, 556758-2415, Malmö		100,0		
Volito Sankt Peter AB, 556658-6904, Malmö		100,0		
Volito Claus AB, 556758-3090, Malmö		100,0		
Volito Laxen AB, 556758-3975, Malmö		100,0		
Volito Stjärnan AB, 556758-3074, Malmö		100,0		
Volito Södra Porten AB, 556758-3108, Malmö		100,0		
Volito Söderhavet AB, 556758-3561, Malmö		100,0		
Volito Visenten AB, 556749-9636, Malmö		100,0		
Volito Elefanten AB, 559125-9766, Malmö		100,0		
Volito Industri AB, 556662-5835, Malmö	85 500	95,0	13 460	13 460
Volito Automation AB, 556669-2157, Malmö		100,0		
HydX AB, 556791-5326, Ystad		100,0		
HydSupply AB, 556718-2091, Malmö		100,0		
ETP Krafftelektronik AB, 556589-7609, Partille		100,0		
Blue Pac AB, 559242-9087, Partille		100,0		
Hintratech AB, 556568-9436, Vetlanda		100,0		
Hyd Partner A/S, 913929616, Krokkeiva, Norge		100,0		
HydSupply Oy, 0606351-2, Jyväskylä, Finland		100,0		
Paineteho Oy, 1744386-0, Kuopio, Finland		100,0		
ProTest Engineering Oy, 2311605-7, Jyväskylä, Finland		100,0		
Volito Kapital AB, 556671-0140, Malmö	1 000	100,0	120	120

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

**348 682** **356 182**

Koncernföretag	Land	Rörelsesegment	Innehav utan bestämmande inflytande	
			2021-12-31	2020-12-31
Volito Industri AB	Sverige	Industri	5 %	5 %
			<b>Volito Industri AB (koncern)</b>	
<b>Koncernföretag</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning			473 330	431 623
Resultat			13 345	-2 232
<b>Summa totalresultat</b>			<b>13 345</b>	<b>-2 232</b>
Hänförligt till förvärv utan bestämmande inflytande			667	-120
Anläggningstillgångar			208 910	137 828
Omsättningstillgångar			250 021	147 533
Långfristiga skulder			-229 027	-150 249
Kortfristiga skulder			-187 749	-114 969
<b>Nettotillgångar</b>			<b>42 155</b>	<b>20 143</b>
Hänförligt till förvärv utan bestämmande inflytande			2 107	1 007
<b>Kassaflöde från:</b>				
den löpande verksamheten			12 598	33 310
investeringsverksamheten			-56 213	-1 996
finansieringsverksamheten			37 772	-44 401
<b>Årets kassaflöde</b>			<b>-5 843</b>	<b>-13 087</b>

### Förvärv 2021

Under 2021 har koncernen förvärvat fyra bolag. Samtliga bolag ingår i Volito Industrigruppen.

### Effekter av förvärv 2021

I juni 2021 förvärvade koncernen 100 % av aktierna i de svenska bolagen ETP Krafftelektronik AB och Blue Pac AB för 39,2 respektive 9,8 MSEK. De båda bolagen erbjuder högt efterfrågade lösningar för elektriska drivlinor och blir en del av Volito Automations OEM-segment tillsammans med HydX. Målsättningen är att nå heltäckande och hållbara lösningar med elektrisk drift.

I slutet av augusti förvärvades det finska bolaget Paineteho OY för 11,6 MSEK och i november ProTest Engineering OY för 24,9 MSEK. Båda bolagen förstärker Volito Automations MRO-satsning och förvärven innebär en förbättrad marknadsposition och en stärkt plattform för att fortsätta ta marknadsandelar. Paineteho är ett fullserviceföretag inom hydraulik och pneumatik. ProTest erbjuder underhållstjänster som förebyggande service, process-optimering och problemlösning.

De förvärvade bolagen bidrog med 38,4 MSEK till koncernens omsättning och 1,8 MSEK till koncernens resultat efter skatt. Om förvärven hade inträffat per den 1 januari 2021, uppskattar företagsledningen att koncernens intäkter skulle ha ökat med 58,0 MSEK och periodens resultat efter skatt skulle ha blivit 1,7 MSEK högre.

## Nettotillgångar i de förvärvade verksamheterna

Förvärvade tillgångar och skulder:	ETP Kraftelektronik AB	Blue Pac AB
Koncerngoodwill	34 625	9 839
Materiella anläggningstillgångar	167	-
Varulager	3 930	-
Rörelsefordringar	5 986	6 402
Likvida medel	7 392	626
<b>Summa tillgångar</b>	<b>52 100</b>	<b>16 867</b>

Rörelseskulder	12 942	7 077
----------------	--------	-------

Summa avsättningar och skulder	12 942	7 077
--------------------------------	--------	-------

Köpeskillning	39 158	9 790
---------------	--------	-------

Förvärvade tillgångar och skulder:	Painetehto Oy	ProTest Oy
Koncerngoodwill	2 884	22 396
Immateriella och materiella anläggningstillgångar	596	785
Varulager	11 172	735
Rörelsefordringar	7 183	860
Likvida medel	-	582
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 835</b>	<b>25 398</b>

Rörelseskulder	10 246	447
----------------	--------	-----

Summa avsättningar och skulder	10 246	447
--------------------------------	--------	-----

Köpeskillning	11 589	24 911
---------------	--------	--------

## Not 28 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
Redovisat värde vid årets början och slut	107 997	107 997

## Not 29 Andelar i joint ventures

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	340 177	423 319
Försäljning	-	-59 154
Årets andel hos joint ventures resultat	41 817	-23 988
	<b>381 994</b>	<b>340 177</b>

Spec. av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag	Andelar / antal i %	Kapital-andelens värde i koncernen	2021-12-31 Redovisat värde hos modern
<b>Joint ventures/org.nr, säte</b>			
<b>Indirekt ägda</b>			
Point Hyllie Holding AB, 559023-4034, Malmö	50,0	381 994	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>		<b>381 994</b>	<b>-</b>

Joint ventures/org.nr, säte	Andelar / antal i %	Kapital-andelens värde i koncernen	2020-12-31 Redovisat värde hos modern
<b>Indirekt ägda</b>			
Point Hyllie Holding AB, 559023-4034, Malmö	50,0	340 177	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>		<b>340 177</b>	<b>-</b>

Nedan specificeras koncernmässiga värden avseende ägd andel av joint ventures intäkter och kostnader samt tillgångar och skulder.

	Nya Bara Utvecklings-koncernen		Hyllie Point-koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Intäkter	-	8 291	29 716	21 489
Kostnader	-	-4 678	-35 027	-45 477
Värdeförändring fastigheter	-	-	47 128	-
	<b>-</b>	<b>3 613</b>	<b>41 817</b>	<b>-23 988</b>
Tillgångar	-	-	941 148	879 014
Skulder	-	-	-559 154	-538 837
<b>Nettotillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>381 994</b>	<b>340 177</b>

## Not 30 Fordringar hos joint ventures

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	-	12 027
Reglerade fordringar	-	-12 027
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 31 Andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	417 273	412 554
Inköp	3 891	13 038
Årets andel i intresseföretags resultat	31 012	13 202
Årets andel i intresseföretags övrigt totalresultat	13 354	-20 652
Årets valutakursdifferenser	2 094	-869
<b>Transaktioner över eget kapital</b>		
Utdelning	-10 000	-
Transaktioner med ägare	-274	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>457 350</b>	<b>417 273</b>

Moderföretaget		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	242 415	229 377
Inköp	3 891	13 038
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>246 306</b>	<b>242 415</b>

Spec. av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag	Andelar / antal i %	Kapital-andelens värde i koncernen	2021-12-31 Redovisat värde hos modern
<b>Intresseföretag/org.nr, säte</b>			
<b>Direkt ägda</b>			
Bulten AB (publ), 556668-2141, Göteborg	24,1	432 245	246 306
Nordkap Holding AG, CHE - 110.234.439, Zug, Schweiz	40,0	0	0
<b>Indirekt ägda</b>			
Volito Aviation AG, CHE - 111.972.238, Zug, Schweiz	49,0	21 492	-
Kiinteistö Oy, 1107347-5, Porin Pienteollisuustalo, Finland	42,0	3 613	-
		<b>457 350</b>	<b>246 306</b>

Spec. av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag	Andelar / antal i %	Kapital-andelens värde i koncernen	2020-12-31 Redovisat värde hos modern
<b>Intresseföretag/org.nr, säte</b>			
<b>Direkt ägda</b>			
Bulten AB (publ), 556668-2141, Göteborg	23,8	394 355	242 415
Nordkap Holding AG, CHE - 110.234.439, Zug, Schweiz	40,0	0	0
<b>Indirekt ägda</b>			
Volito Aviation AG, CHE - 111.972.238, Zug, Schweiz	49,0	19 372	-
Kiinteistö Oy, 1107347-5, Porin Pienteollisuustalo, Finland	42,0	3 546	-
		<b>417 273</b>	<b>242 415</b>

Nedan specificeras koncernmässiga värden avseende ägd andel av intresseföretags intäkter och kostnader samt tillgångar och skulder

	Bulten AB (publ)		Volito Aviation AG		Kiinteistö Oy	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Intäkter	904 177	763 051	1 817	2 566	-	-
Kostnader	-873 258	-751 139	-1 724	-1 276	-	-
Förvärvat resultatandel	-	90	-	-	-	-
	<b>30 919</b>	<b>12 002</b>	<b>93</b>	<b>1 290</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tillgångar	822 611	731 604	22 697	21 258	3 643	3 575
Skulder	-423 170	-370 055	-1 205	-200	-30	-29
Förvärvade övervärden	32 804	32 804	-	-	-	-
<b>Nettotillgångar</b>	<b>432 245</b>	<b>394 353</b>	<b>21 492</b>	<b>21 058</b>	<b>3 613</b>	<b>3 546</b>

## Not 32 Fordringar hos intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 507	10 869
Årets valutakursdifferenser	682	-362
	11 189	10 507

## Not 33 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Aktier och andelar	4 447 226	3 221 239
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 447 226</b>	<b>3 221 239</b>

## Årets förändring avseende andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 413 966	1 202 375
Tillkommande tillgångar	1 018 979	254 777
Avyttrade tillgångar	-41 259	-43 186
	2 391 686	1 413 966

## Akkumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-2 589	-5 588
Årets nedskrivningar	-6 288	-
Under året återförda nedskrivningar	-	2 999
	-8 877	-2 589
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 382 809</b>	<b>1 411 377</b>

Spec. av värdepapper	2021-12-31		2020-12-31	
	Koncernen	Moderföretaget	Koncernen	Moderföretaget
Peab AB (publ)	1 907 140	449 825	1 497 155	449 825
Annehem				
Fastigheter AB (publ)	179 040	161 388	149 354	159 005
Anticimex AB	-	-	1 076 650	500 035
EQT AB (publ)	493 000	67 000	210 400	67 000
EQT-fonder	1 885 958	1 698 697	270 396	228 864
Avensia AB (publ)	7 100	1 932	13 480	3 864
Övrigt	4 988	3 967	3 804	2 784
	<b>4 447 226</b>	<b>2 382 809</b>	<b>3 221 239</b>	<b>1 411 377</b>

## Not 34 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Koncernen 2021</b>			
<b>Överavskrivningar</b>			
Maskiner och inventarier	158	676	-518
Periodiseringsfonder	-	1 041	-1 041
<b>Verkligt värde</b>			
Förvaltningsfastigheter	-	341 540	-341 540
Swappar	-	-7 975	7 975
<b>Temporära skillnader</b>	1 121	108 313	-107 192
<b>Underskottsavdrag</b>	3 234	-	3 234
<b>Övrigt</b>	-	2 966	-2 966
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>4 513</b>	<b>446 561</b>	<b>-442 048</b>

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Koncernen 2020</b>			
<b>Överavskrivningar</b>			
Maskiner och inventarier	158	682	-524
Periodiseringsfonder	-	611	-611
<b>Verkligt värde</b>			
Förvaltningsfastigheter	-	314 722	-314 722
Swappar	-	-13 463	13 463
<b>Temporära skillnader</b>	1 417	45 389	-43 972
<b>Underskottsavdrag</b>	5 340	-	5 340
<b>Övrigt</b>	-	1 036	-1 036
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>6 915</b>	<b>348 977</b>	<b>-342 062</b>

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Moderföretaget 2021</b>			
<b>Temporära skillnader</b>	-	15 856	-15 856
<b>Underskottsavdrag</b>	2 078	-	2 078
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2 078</b>	<b>15 856</b>	<b>-13 778</b>

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Moderföretaget 2020</b>			
<b>Temporära skillnader</b>	-	15 856	-15 856
<b>Underskottsavdrag</b>	4 979	-	4 979
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>4 979</b>	<b>15 856</b>	<b>-10 877</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ej redovisade uppskjutna skattefordringar</b>		
<b>Skattemässiga underskott</b>	<b>156</b>	<b>20 094</b>

De skattemässiga underskotten hänför sig till svenska bolag.

## Not 35 Finansiella leasingavtal

I Volito Fastigheterkoncernen ingår en fastighet som leasas ut genom ett finansiellt leasingavtal.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Avstämning mellan bruttoinvestering och nuvärdet av fordran avseende framtida minimileaseavgifter:</b>		
Bruttoinvestering	31 096	33 635
Avgår ej intjänade finansiella intäkter	-8 734	-10 060
Nettoinvestering i finansiellt leasingavtal	22 362	23 575
Avgår ej garanterade restvärden som tillfaller leasegivaren	-	-
<b>Nuvärde av fordran avseende framtida minimileaseavgifter</b>	<b>22 362</b>	<b>23 575</b>
Per den 31 december var fördelningen efter återstående löptid följande:		
<b>Bruttoinvestering</b>		
Inom ett år	2 538	2 538
Senare än ett men inom två år	2 538	2 538
Senare än två men inom tre år	2 538	2 538
Senare än tre men inom fyra år	2 538	2 538
Senare än fyra men inom fem år	2 538	2 538
Senare än fem år	18 406	20 945
	31 096	33 635

Avgår ej intjänade finansiella intäkter	-8 734	-11 454
---	--------	---------

<b>Nettoinvestering i finansiella leasingavtal</b>	<b>22 362</b>	<b>22 181</b>
--	---------------	---------------

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Nuvärdet av fordran avseende framtida minimileaseavgifter</b>		
Inom ett år	1 286	1 213
Senare än ett men inom två år	1 364	1 286
Senare än två men inom tre år	1 446	1 364
Senare än tre men inom fyra år	1 532	1 446
Senare än fyra men inom fem år	1 625	1 532
Senare än fem år	15 109	16 734
	22 362	23 575

Variabel del av leasingavgift som ingår i periodens resultat	289	289
--	-----	-----

Variabel avgift förändras enligt KPI enligt hyresavtalet.

## Not 36 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen och moderföretaget</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	2 656	757
Tillkommande fordringar	44	2 656
Omklassificeringar	-2 656	-757
	44	2 656
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början och slut	-	-357
Omklassificeringar	-	357
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>44</b>	<b>2 656</b>

**Not 37 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Förutbetalda kostnader	3 900	5 681
Periodiserade lånekostnader	5 966	4 775
Upplupna intäkter	306	975
	<b>10 172</b>	<b>11 431</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Förutbetalda kostnader	1 099	1 031
Periodiserade lånekostnader	3 781	3 719
	<b>4 880</b>	<b>4 750</b>

**Not 38 Likvida medel**

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Outnyttjade checkräkningskrediter som inte ingår i likvida medel uppgår till 225,7 MSEK (250,0), varav i moderföretaget 225,7 MSEK (250,0).

**Not 39 Eget kapital**

	Antal emitterade aktier		Kvotvärde
	Fullt betalda	Ej fullt betalda	
Aktieslag B	2 440 000	–	100

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

**Reserver****Omräkningsreserv**

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Moderföretaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid utvidgad investering i utländska verksamheter samt återlån från utländska verksamheter.

**Verkligt värdereserv**

Verkligt värdereserven inkluderar den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde efter skatt på eget kapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

**Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderföretaget och dess dotterföretag, gemensamt styrda företag och intresseföretag.

**Moderföretaget****Reservfond**

Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust. I reservfonden ingår även belopp som före 1 januari 2006 tillförts överkursfonden. Reservfonden får inte minskas genom vinstutdelning.

**Balanserade vinstmedel**

Utgörs av tidigare års balanserade resultat efter att vinstutdelning lämnats. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, dvs. det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

**Förslag till disposition beträffande bolagets vinst**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 657 701 593,77 disponeras enligt följande (SEK):

Utdelning, [2 440 000 * 24,50 kronor per aktie]	59 780 000
Balanseras i ny räkning	1 597 921 594
	<b>1 657 701 594</b>

**Övriga vinstdispositioner**

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderföretagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna utdelningen reducerar moderföretagets soliditet till 56,46 % från 58,27 %. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

**Not 40 Räntebärande skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	1 470 620	61 161
Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	1 612 159	2 948 904
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen	32 716	47 129
	<b>3 115 495</b>	<b>3 057 194</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	1 067 743	–
Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	–	1 043 413
	<b>1 067 743</b>	<b>1 043 413</b>

**Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Banklån	1 569 076	2 900 357
Derivatinstrument	38 279	64 936
Leasingskuld	37 520	30 740
	<b>1 644 875</b>	<b>2 996 033</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Banklån	–	1 043 413

**Kortfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Banklån	1 428 240	46 328
Checkkredit	24 330	–
Derivatinstrument	434	421
Leasingskuld	17 616	14 412
	<b>1 470 620</b>	<b>61 161</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Banklån	1 043 413	–
Checkkredit	24 330	–
	<b>1 067 743</b>	<b>–</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>

**Koncernen**

Lån vid årets ingång	3 057 194	3 166 498
Tillkommande lån	750 723	1 043 413
Reglerade lån	-701 166	-1 115 597
Förändring av checkräkningskredit	24 330	-34 943
Förändring leasingkuld	9 984	-7 014
Värdetförändring derivat	-26 644	4 837
Omräkningsdifferenser	1 074	–
	<b>3 115 495</b>	<b>3 057 194</b>

**Moderföretaget**

Lån vid årets ingång	1 043 413	1 063 568
Tillkommande lån	–	1 043 413
Reglerade lån	–	-1 028 625
Förändring av checkräkningskredit	24 330	-34 943
	<b>1 067 743</b>	<b>1 043 413</b>

Koncernens derivatinstrument utgörs av ränteswappar som utnyttjas för att täcka risker för ränteförändringar. Derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde i enlighet med IFRS 9. Värdetförändringen på räntederivaten redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdetförändring derivat". Årets förändring uppgår till 26,6 MSEK (-4,8).

**Swappar värde IFRS 7, nivå 2**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Swappar värde IFRS 7, nivå 2</b>		
Ingående verkligt värde, skuld	65 357	60 520
Värdetförändring	-26 644	4 837
	<b>38 713</b>	<b>65 357</b>

**Not 41 Checkräkningskredit**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen och moderföretaget</b>		
Beviljad kreditlimit	250 000	250 000
Outnyttjad del	-225 670	-250 000
	<b>24 330</b>	<b>–</b>
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>		



## Not 42 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

För en beskrivning av hur koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificeras under IFRS 9, se not 1 "Väsentliga redovisningsprinciper". Nedanstående tabell visar redovisat värde jämfört med bedömt verkligt värde per typ av finansiell tillgång och skuld.

Verkligt värde för noterade aktieinnehav har beräknats enligt stängningskurs på bokslutsdagen. Verkligt värde för fondandelar baseras på det Net Asset Value (NAV) som har tillhandahållits från förvaltande institut. Verkligt värde för koncernens innehav i Anticimex (2020) baserades på senaste kända marknadsvärdering. För övriga innehav av onoterade innehav anses anskaffningsvärdet i allt väsentligt motsvara verkligt värde. Verkligt värde för ränteswappar är baserat på nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterat med en marknadsränta för återstående löptider.

För koncernens räntebärande skulder anses det redovisade värdet vara en rimlig approximation av verkligt värde. Detsamma gäller för övriga poster som inte värderas till verkligt värde i rapporten över kundfordringar och leverantörsskulder.

Belopp i MSEK	Värderade till verkligt värde via resultatet		Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		Värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Summa verkligt värde	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Koncernen</b>										
<b>Finansiella tillgångar</b>										
Andra långfr. värdepappersinnehav	1 891,0	274,2	2 556,2	2 947,0	0,0	0,0	4 447,2	3 221,2	4 447,2	3 221,2
Räntebärande långfr. fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	11,2	10,5	11,2	10,5	11,2	10,5
Andra långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	21,2	25,0	21,2	25,0	21,2	25,0
Kundfordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	88,3	50,8	88,3	50,8	88,3	50,8
Räntebärande kortfr. fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	14,0	13,5	14,0	13,5	14,0	13,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	10,2	11,4	10,2	11,4	10,2	11,4
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	6,5	4,5	6,5	4,5	6,5	4,5
Kassa och bank	0,0	0,0	0,0	0,0	8,4	19,2	8,4	19,2	8,4	19,2
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>1 891,0</b>	<b>274,2</b>	<b>2 556,2</b>	<b>2 947,0</b>	<b>159,8</b>	<b>134,9</b>	<b>4 607,0</b>	<b>3 356,1</b>	<b>4 607,0</b>	<b>3 356,1</b>

Belopp i MSEK	Värderade till verkligt värde via resultatet		Värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Summa verkligt värde	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Finansiella skulder</b>								
Räntebärande finansiella skulder	38,3	64,9	1 606,6	2 931,1	1 644,9	2 996,0	1 644,9	2 996,0
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	12,0	1,7	12,0	1,7	12,0	1,7
Räntebärande kortfristiga skulder	0,0	0,0	1 470,1	60,8	1 470,1	60,8	1 470,1	60,8
Leverantörsskulder	0,0	0,0	66,6	41,6	66,6	41,6	66,6	41,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	0,0	7,5	12,8	7,5	12,8	7,5	12,8
Övriga kortfristiga skulder	0,0	0,0	12,4	13,4	12,4	13,4	12,4	13,4
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>38,3</b>	<b>64,9</b>	<b>3 175,2</b>	<b>3 061,4</b>	<b>3 213,5</b>	<b>3 126,3</b>	<b>3 213,5</b>	<b>3 126,3</b>

Effekter av värdering av finansiella instrument till verkligt värde ingår i koncernens resultat med totalt 92,0 MSEK (12,3) och avser marknadsvärdering av ränteswappar och fondandelar.

### Verkliga värden

Uppdelning av hur verkliga värden bestäms görs utifrån tre nivåer.

**Nivå 1:** enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

**Nivå 2:** utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

**Nivå 3:** utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Av nedanstående tabell framgår nivåindelningen för de finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde i balansräkningen.

Belopp i MSEK	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Koncernen</b>								
<b>Finansiella tillgångar</b>								
Andra långfristiga värdepappersinnehav								
Marknadsnoterade	2 586,2	1 870,4	0,0	0,0	0,0	0,0	2 586,2	1 870,4
Fondinnehav	0,0	0,0	0,0	0,0	1 886,0	270,4	1 886,0	270,4
Andra värdepappersinnehav	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	1 080,4	5,0	1 080,4
<b>Summa finans. tillg.</b>	<b>2 586,2</b>	<b>1 870,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 891,0</b>	<b>1 350,8</b>	<b>4 477,2</b>	<b>3 221,2</b>
<b>Finansiella skulder</b>								
Andra långfr. skulder								
Ränteswappar	0,0	0,0	38,3	64,9	0,0	0,0	38,3	64,9
Andra kortfr. skulder								
Ränteswappar	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	0,0	0,4	0,4
<b>Summa finans. skulder</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>38,7</b>	<b>65,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>38,7</b>	<b>65,3</b>

### Avstämning av verkligt värde i nivå 3

I tabellen nedan presenteras en avstämning mellan ingående och utgående balans för finansiella instrument värderade i nivå 3.

Koncernen	Fonder	Onoterade aktier	Totalt
<b>Verkligt värde 2020-01-01</b>	<b>182,4</b>	<b>791,4</b>	<b>973,8</b>
Totalt redovisade vinster och förluster:			
Redovisat i övrigt totalresultat	0,0	287,5	287,5
Redovisat i årets resultat*	17,1	0,0	17,1
Anskaffningsvärde förvärv	94,3	1,5	95,8
Likvid vid försäljning	-23,4	0,0	-23,4
<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>	<b>270,4</b>	<b>1 080,4</b>	<b>1 350,8</b>
Totalt redovisade vinster och förluster:			
Redovisat i övrigt totalresultat	0,0	389,5	389,5
Redovisat i årets resultat*	59,1	0,0	59,1
Omklassificering	1 466,1	-1 466,1	0,0
Anskaffningsvärde förvärv	138,9	1,5	140,4
Likvid vid försäljning	-48,5	-0,3	-48,8
<b>Verkligt värde 2021-12-31</b>	<b>1 886,0</b>	<b>5,0</b>	<b>1 891,0</b>

\* Redovisat i resultat från andra finansiella poster i resultaträkningen.

### Känslighetsanalys för nivå 3 innehav

#### Innehav av fonder

För innehaven av onoterade fonder har koncernen inte tillgång till den indata som använts av förvaltande institut vid värderingen av andelarna. En känslighetsanalys som visar effekterna av rimligt möjliga förändringar i indata kan därför inte lämnas..

## Not 43 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

### Ramverk för finansiell riskhantering

Volitokoncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses förändringar i valutakurser och räntor som påverkar företagets kassaflöde, resultat och därmed sammanhängande egna kapital. De finansiella riskerna inbegriper även kredit- och refinansieringsrisker.

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för verksamheten. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion som finns inom moderföretaget. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker. Rapportering sker löpande till VD och styrelse, vilka har det övergripande ansvaret för den finansiella riskhanteringen.

### Hantering av finansiella risker

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditets- och finansieringsrisk avses risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att uppta nya lån. Volito ska kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna möta sina åtaganden. Refinansieringsrisken ökar om bolagets kreditvärdighet försämrars eller en stor del av skuldportföljen förfaller vid ett eller några enstaka tillfällen.

Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom att Volito har tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel för att jämna ut svängningar i betalningsflöden.

Upplåningsrisken är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. I syfte att begränsa finansieringsrisken eftersträvar Volito att slutförfalldatum på krediter sprids ut så långt det är marknadsmässigt möjligt.

En del av Volitos upplåning är kopplad till uppfyllandet av finansiella nyckeltal (covenants) i form av räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet, vilket är sedvanligt för denna typ av lån. Dessa nyckeltal följs upp på kontinuerlig basis och utgör en del av ledningens ramverk för den finansiella planeringen av verksamheten. Volitos policy vad gäller upplåning är att förfallotiderna för lånen ska vara spridda över tiden. Policyen vad gäller räntor är att bindningstiderna för portföljen ska vara väl balanserade och avvägda mot företagets vid varje tidpunkt gällande syn på räntemarknaden.

Löptidsanalys över finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta;

2021-12-31	Nominellt belopp		1 år eller kortare	1-5 år	>5år	Total
	originalvaluta	1 år eller kortare				
<b>Räntebärande finansiella skulder</b>						
Banklån, SEK, Fastigheter	1 857 695	403 251	1 515 512	8 303	1 927 066	
Derivat		14 599	46 527	19 094	80 220	
Banklån, EUR, Industri	5 985	4 006	58 364	-	62 370	
Banklån, SEK, Industri	35 000	625	35 155	-	35 780	
Investeringslån, SEK	1 043 413	1 069 445	-	-	1 069 445	
Leasingskuld	45 152	18 618	38 651	34	57 303	
Checkkredit, SEK	24 330	25 858	-	-	25 858	
<b>Summa räntebärande finansiella skulder</b>	<b>1 536 402</b>	<b>1 694 209</b>	<b>27 431</b>	<b>3258 042</b>		

#### Icke räntebärande finansiella skulder

Leverantörsskulder, SEK	53 339	53 339	-	-	53 339	
Leverantörsskulder, EUR	1 152	11 781	-	-	11 781	
Övriga kortfristiga skulder	10 988	10 988	-	-	10 988	

**Summa icke räntebärande finansiella skulder** **76 108** **-** **-** **76 108**

**Summa finansiella skulder** **1 612 510** **1 694 209** **27 431** **3334 150**

2020-12-31	Nominellt belopp		1 år eller kortare	1-5 år	>5år	Total
	originalvaluta	1 år eller kortare				
<b>Räntebärande finansiella skulder</b>						
Banklån, SEK, Fastigheter	1 864 025	32 836	1 867 142	9 523	1 909 501	
Derivat		15 374	49 221	15 464	80 059	
Banklån, EUR, Industri	3 910	40 060	-	-	40 060	
Investeringslån, SEK	1 043 413	33 650	1 039 066	-	1 072 716	
Leasingskuld	45 152	15 494	31 916	-	47 410	
<b>Summa räntebärande finansiella skulder</b>	<b>137 414</b>	<b>2 987 345</b>	<b>24 987</b>	<b>3149 746</b>		
<b>Icke räntebärande finansiella skulder</b>						
Leverantörsskulder, SEK	36 844	36 844	-	-	36 844	
Leverantörsskulder, EUR	478	4 798	-	-	4 798	
Övriga kortfristiga skulder	13 385	13 385	-	-	13 385	
<b>Summa icke räntebärande finansiella skulder</b>	<b>55 027</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 027</b>		
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>192 441</b>	<b>2 987 345</b>	<b>24 987</b>	<b>3204 773</b>		

### Valutaexponering

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktueras när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk.

Volitogruppens exponering mot främmande valutor har minskat drastiskt de senaste åren i samband med avvecklingen av Volito Aviationgruppen, där det idag endast återstår en mindre exponering samt avvecklingen av Nordkap Holding AG. Utöver det har Volitogrupperna även exponering mot förändring i EUR genom sina innehav i HydSupply Oy, Paineteo Oy och ProTest Engineering Oy.

Volitos styrelse har fattat beslut att acceptera exponering mot ovanstående valutor, då denna exponering i sig utgör en riskdiversifiering inom Volitogrupperna. Hur stor denna exponering ska vara beslutas löpande.

### Räntexponering

Ränterisk är risken att Volitos kassaflöde eller värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden.

Volitogrupperna är exponerade mot förändringar i främst den korta räntan genom sitt engagemang i Volito Fastigheterkoncernen. Även inom moderföretaget Volito AB föreligger en exponering vad avser den korta räntan. Volitos policy vad gäller räntor är att bindningstiderna för portföljen ska vara väl balanserade och avvägda mot företagets vid varje tidpunkt gällande syn på räntemarknaden. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En räntepågång är oftast initierad av högre inflation. I kommersiella hyreskontrakt är det normalt att hyran indexuppräknas med inflationen.

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar kan en flexibilitet uppnås och räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas. För att hantera ränterisken och uppnå en jämn utveckling av finansnetto har den genomsnittliga räntebindningen för Volitos räntebärande skulder anpassats efter bedömd risknivå och ränteförväntningar.

Sammantaget utgör Volitogruppens totala lån som är exponerade mot den korta räntan 2 012,6 MSEK (1 864,0). Säkring avseende 54,3 % [54,1] av skuldportföljen i Volito Fastigheterkoncernen motsvarande 33,4 % [34,2] i hela Volitogrupperna hanteras med swappar, något som ger bolaget en högre grad av flexibilitet när det gäller den framtida skuldhanteringen.

De nominella beloppen på Volito Fastigheters utestående ränteswappar per den 31 december uppgick till 1 009,0 MSEK (1 009,0). Per den 31 december varierar de bundna räntorna från 0,33 % (0,29) till 2,60 % (3,45) och de rörliga räntorna är STIBOR 3 månader med tillägg för en marginal vid upplåning i SEK.

Finansiell exponering Skulder	2021-12-31		2020-12-31	
	Lånebelopp	Verkligt värde	Lånebelopp	Verkligt värde
<b>Koncernen</b>				
Ränteswappar	1 009 000	-38 713	1 009 000	-65 357

Verkligt värde har beräknats som de kostnader/intäkter som uppstått om kontrakten hade stängts på balansdagen. Härvid har bankernas officiella kurser använts.

Nedan finns en sammanställning över koncernens ränteswappar uppdelat efter förfallotider.

Skulder	Nom. belopp	Förfall				
		2022	2023	2024	2025	2026

<b>Koncernen</b>							
Ränteswappar							
2021-12-31	1 009 000	90 000	131 000	91 000	81 000	148 000	468 000

Skulder	Nom. belopp	>2026				
		2021	2022	2023	2024	2025

<b>Koncernen</b>							
Ränteswappar							
2020-12-31	1 009 000	106 000	90 000	131 000	132 000	131 000	419 000

### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden.

### Kreditrisk i kundfordringar

Efterfrågan på lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar. Volito Fastigheters verksamhet är koncentrerad till Malmö som bedöms som långsiktigt attraktivt med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Genom en bred kontraktstock minskar risken för stora förändringar i vakanser. Hyreskontrakten fördelas med 89 % [89] på kommersiella objekt och med 11 % [11] på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelas på 150 [149] kontrakt inom en rad olika branscher. Genom god lokalkännedom, aktivt engagemang samt hög servicegrad skapas långsiktiga hyresförhållanden och därigenom minskad risk för nya vakanser. En viss nivå av vakanser ger möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster som vill utöka eller minska sina lokaler. Vidare bär Volito Fastigheter risken att hyresgästerna inte kan betala hyran. I syfte att minska exponeringen av kreditförluster sker löpande uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet. Vid all nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgästen och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.

Inom Volito Industri är riskerna knutna till projektstyrning. Många projekt är kundanpassade och Volito står risken att kunden inte kan fullfölja sina åtaganden. För att minska risken för kreditförluster betalar kunderna förskott vid större projekt.

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	77 293	45 791
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	7 694	2 339
31–60 dagar	1 289	700
61–90 dagar	320	507
>90 dagar	115	4 006
Varav reserverat (exklusive moms)	-237	-2 554
<b>Summa</b>	<b>86 474</b>	<b>50 789</b>

Reserven avser i allt väsentligt kundfordringar som är förfallna mer än 90 dagar.

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 1 431 TSEK (2 614).

#### Kvittningsavtal och liknande avtal

Koncernen har ingått derivatavtal under International Swaps and Derivatives Association (ISDA) master netting-avtal. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhanden skall regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i rapport över finansiell ställning. Detta beror på att kvittning enligt ISDA-avtalen endast är tillåten om motparten eller koncernen inte kan reglera sina åtaganden. Därtill är det inte heller motpartens eller koncernens avsikt att reglera mellanhanden på nettobasis eller vid samma tidpunkt.

Bolaget har inte kvittat några belopp i balansräkningen vare sig 2021 eller 2020.

#### Not 44 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Personalrelaterade poster	41 247	33 589
Förutbetalda hyresintäkter	26 827	29 826
Övriga förutbetalda intäkter	986	986
Upplupna räntekostnader	823	7 404
Övriga upplupna kostnader	6 664	5 363
	<b>76 547</b>	<b>77 168</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Personalrelaterade poster	10 668	5 959
Upplupna räntekostnader	235	6 918
Övriga upplupna kostnader	1 655	1 986
	<b>12 558</b>	<b>14 863</b>

#### Not 45 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	1 909 515	1 909 512
Företagsinteckningar	14 300	12 500
Aktier	3 048 830	2 305 909
Aktier i koncernföretag	1 906 033	1 740 505
Övriga	381 994	341 180
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 260 672</b>	<b>6 309 606</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	497 500	497 500
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>497 500</b>	<b>497 500</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Aktier	924 519	918 245
Aktier i koncernföretag	312 014	312 014
Övriga	–	1 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 236 533</b>	<b>1 231 259</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	96 208	41 274
Borgensförbindelser till förmån för gemensamt styrda företag	497 500	497 500
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>593 708</b>	<b>538 774</b>

#### Not 46 Närstående

##### Närståenderelationer

Koncernen ägs av AB Axel Granlund, 88,0 % (88,0), och Lennart Blecher (delvis via bolag), 12,0 %. Som en följd av detta rubriceras transaktioner med nedanstående företag som närståendetransaktioner.

##### Peab AB (publ)

Karl-Axel Granlund är styrelseledamot i Peab AB (publ). Volito AB äger 5,64 % av kapitalet och 4,99 % av rösterna i Peab AB (publ).

##### Bulten AB (publ)

Ulf Liljedahl är styrelseledamot i Bulten AB (publ). Volito AB äger 24,06 % av kapital och röster i Bulten AB (publ).

##### EQT AB (publ)

Lennart Blecher är partner i EQT AB (publ).

##### Hjortseryd Skogor AB

Karl-Axel Granlund med familj äger andelarna i Hjortseryd Skogor. Inköp från och försäljning till har endast uppgått till mindre belopp.

##### Granlunden AB

Karl-Axel Granlund med familj äger andelarna i Granlunden AB. Inköp har skett med 0,8 MSEK (0,8). Volito har medinvesteraravtal med Granlunden AB i sju av EQT-fonderna. Under året har återköp skett av en fond, 0,5 MSEK (1,7).

##### Joint Ventures/intresseföretag

Utöver de närståenderelationer som anges ovan har koncernen en närståenderelation med sina joint ventures/intresseföretag, se not 29 och 31.

##### Koncernföretag

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande med sina koncernföretag, se not 27.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 36 % (32) av inköpen och 100 % (99) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

##### Transaktionsvillkor

Försäljning mellan koncernens olika segment avser administrationsarvodet samt hyror. Administrationsarvodena har fördelats utifrån faktiska kostnader och utnyttjande. Hyrorna är marknadsmässiga.

Lån mellan koncernbolagen har åsatts ränta enligt gällande finanspolicy. Räntorna är marknadsmässiga.

##### Sammanställning över närståendetransaktioner

	2021	2020
<b>Koncernen</b>		
<b>Transaktioner med moderföretag</b>		
Försäljning till moderföretag	2 280	3 402
Inköp från moderföretag	-2 556	-2 040
Ränteutgifter från moderföretag	–	300
Fordran på moderföretag	1 786	–
Skuld till moderföretag	2 647	–
Lämnad utdelning till moderföretag	-52 606	–
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Transaktioner med joint ventures</b>		
Försäljning till Point Hyllie Holding AB	2 665	424
Fordran på Point Hyllie	–	365
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Transaktioner med intresseföretag</b>		
Utdelning från intresseföretag (Bulten AB (publ))	10 000	–
Fordran på Nordkap Holding AG	24 000	22 537
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Transaktioner med Peab AB (publ)</b>		
Försäljning till Peab	6	307
Inköp från Peab	–	-655
Utdelning från Peab	75 150	114 261
Rörelsefordran på Peab	6	975

	2021	2020
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med moderföretag</b>		
Försäljning till moderföretag	1 440	1 760
Inköp från moderföretag	-2 556	-2 040
Ränteintäkter från moderföretag	-	300
Fordran på moderföretag	1 786	-
Skuld till moderföretag	2 647	-
Lämnad utdelning till moderföretag	-52 606	-
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med dotterföretag</b>		
Försäljning till dotterföretag	5 903	9 000
Inköp från dotterföretag	-2 515	-2 502
Ränteintäkter från dotterföretag	4 384	3 705
Garantiintäkt	204	1 875
Räntekostnader till dotterföretag	-3 676	-2 026
Fordran på dotterföretag	285 043	152 967
Skuld till dotterföretag	277 754	200 197
Utdelning från dotterföretag	9 000	22 200
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med verkställande direktör</b>		
Köp av aktier	-	8 000
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med intresseföretag</b>		
Utdelning från Bulten AB (publ)	10 000	-
Fordran på Nordkap Holding AG	24 000	22 537
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med Peab AB (publ)</b>		
Utdelning från Peab	75 150	114 261

## Koncernen och moderföretaget

### Transaktioner med EQT

Volitokoncernen har innehav och intresse i 16 (föregående år 13) av EQTs fonder via Volito AB (13 fonder) och Volito Kapital (3 fonder). För elva av de 16 fonderna finns med-investeraravtal med AB Axel Granlund och/eller Granlunden AB. Under året tillskjutet kapital till dessa fonder uppgick till 138,9 MSEK (90,6). Återbetalt kapital uppgick till 110,1 MSEK varav realiserade vinster uppgick till 61,6 MSEK (17,2). Det koncernmässiga värdet på innehavet i dessa fonder per 2021-12-31 beräknas uppgå till 1 886,0 MSEK (270,4), medan bokfört värde hos moderföretaget uppgick till 1 698,7 MSEK (228,9).

Under 2021 introducerade EQT fonden EQT Future. Fondens första investering var att förvärva Anticimex, bland annat från Volito AB. Volitos ägande i Anticimex är därmed från november 2021 integrerat i Volitos investeringar i EQTs fonder. Värdet på transaktionen uppgick till 1 466,3 MSEK och har lett till en reavinst om 966,3 MSEK i Volito AB.

### Transaktioner med nyckelpersoner

Vad gäller löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag till styrelse och VD, se not 7.

### Not 47 Händelser efter balansdagen

Volito bygger sin verksamhet på en obehaglig tro på långsiktigt hållbara investeringar, omvärldens förtroende, goda realtioner och professionalism. Tryggheten i Volitos plattform möjliggör att hantera utmaningar och göra snabba anpassningar till en föränderlig omvärld. Under början av 2022 har geopolitiska spänningar kommit att påverka situationen i Europa och vår omvärld. Säkerhetsläget i Europa är allvarligt och kommer att innebära ytterligare utmaningar för Volito, medarbetare och intressenter.

### Not 48 Uppgifter om moderföretaget

Volito AB är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Malmö. Huvudkontorets adress är Skeppsbron 3, 211 20 Malmö.

Koncernredovisningen för år 2021 består av Volito AB och dess koncernföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehav i intresseföretag och joint ventures.

Företaget är dotterföretag till AB Axel Granlund, org.nr 556409-6013 med säte i Malmö. AB Axel Granlund äger 88,0 % (88,0) av kapital och röster i Volitogruppen och upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Malmö den 3 mars 2022



Karl-Axel Granlund  
Ordförande



Lennart Blecher



Axel Granlund



Peter Granlund



Karl-Fredrik Granlund



Ulf Liljedahl  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-11  
Ernst & Young AB



Martin Henriksson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderföretagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 12 maj 2022.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Volito AB  
Org.nr 556457-4639

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Volito AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 33-67 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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 och 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 såsom 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 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 att 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen 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 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 av Volito AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Malmö den 11 mars 2022  
Ernst & Young AB



Martin Henriksson  
Auktoriserad revisor

## NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

Nedanstående nyckeltal och definitioner används för att beskriva verksamhetens utveckling och för att öka jämförbarheten mellan perioder. Dessa överensstämmer med hur koncernledning och styrelse mäter bolagets finansiella utveckling.

### AUM

Avgiftsgenererande förvaltad kapital.

### Avkastning på eget kapital

Årets totalresultat i relation till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare.

### Avkastning på justerat eget kapital

Årets totalresultat i förhållande till genomsnittligt justerat eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare.

### EBIT

Rörelseresultat efter av- och nedskrivningar.

### EBITDA

Rörelseresultat före av- och nedskrivningar.

### EBITDA-marginal

Rörelseresultat före av- och nedskrivningar i procent av årets nettoomsättning.

### EBIT-marginal (rörelsemarginal)

Rörelseresultat efter av- och nedskrivningar i procent av årets nettoomsättning.

### Eget kapital

Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare.

### Justerad balansomslutning

Balansomslutning med tillägg för över- respektive undervärden i tillgångar med avdrag för eventuell skatt och innehav utan bestämmande inflytande.

### Justerat eget kapital (JEK)

Koncernens egna kapital hänförligt till moderföretagets ägare justerat med marknadsvärdet på tillgångar som inte värderas till verkligt värde enligt IFRS.

### Justerad soliditet

Justerat eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i relation till justerad balansomslutning.

### Medeltalet anställda (FTE)

Beräknas som summan av antalet arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid och utvisar antalet heltidstjänster.

### MOIC

Multipel på investerat kapital.

### MRO

Maintenance Repair and Overhaul

- Installationer och reparationstjänster inom automationslösningar
- Försäljning och distribution av komponenter via butiker, direktorder och webshop

### Nettoinvesteringar

Periodens förändring av aktuell tillgångs redovisade värde (IB-UB) med tillägg för avskrivningar och nedskrivningar.

### Nettoskuld

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar vid årets slut.

### OEM

Original Equipment Manufacturer

- Design och montering av automationslösningar för exempelvis mobila, industriella och marina applikationer
- Tillverkning av aggregat och komponentsystem samt distribution av därtill relaterade komponenter

### Organisk tillväxt

Årets nettoomsättning jämfört med föregående års nettoomsättning justerat för valutaeffekter samt förvärv och avyttringar.

### Orderingång

Summan av de beställningar som erhållits under perioden. Mäter hur nya order ersätter utfört arbete.

### Orderstock

Värdet vid periodens slut av återstående intäkter i pågående produktion och erhållna beställningar som kommer att produceras/levereras.

### Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnaderna. Mäts för att visa hur väl räntekostnaderna kan täckas.

### Rörelsekapital

Omsättningstillgångar minskat med kortfristiga ej räntebärande skulder.

### Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital. Visar finansiell position.

### Soliditet

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen vid årets slut. Visar finansiell position.

### Vakansgrad

Beräknas som intäktsreducering för outhyrt i förhållande till totala intäkter.

# Adresser

**Volito AB** Skeppsbron 3, SE-211 20 Malmö

**Tfn** +46 40 660 30 00 **Fax** +46 40 660 30 20 **E-post** info@volito.se **Org.nr** 556457-4639 **www.volito.se**

**Volito Fastigheter AB** Skeppsbron 3, SE-211 20 Malmö

**Tfn** +46 40 664 47 00 **Fax** +46 40 664 47 19 **E-post** info@volito.se **Org.nr** 556539-1447 **www.volitofastigheter.se**

**Volito Industri AB** Skeppsbron 3, SE-211 20 Malmö

**Tfn** +46 40 660 30 00 **Fax** +46 40 660 30 20 **E-post** info@volito.se **Org.nr** 556662-5835 **www.volitoautomation.se**



*Volito är en privatägd investmentkoncern med huvudkontor i Malmö. Verksamheten grundades 1991, ursprungligen inriktad på flygleasing. Företaget nådde snabbt framgångar varpå verksamheten breddades och Volito inledde en expansion.*

*Idag är Volito en starkt tillväxtorienterad koncern byggd på balanserat risktagande och långsiktighet. Verksamheten är indelad i tre diversifierade affärsområden: Fastigheter, Industri och Portföljinvesteringar, områden som var för sig utvecklar egna affärsenheter, affärssegment och dotterbolag.*



WWW.VOLITO.SE