



**VOLITO**

KONCERNPRESENTATION | ÅRSREDOVISNING 2020



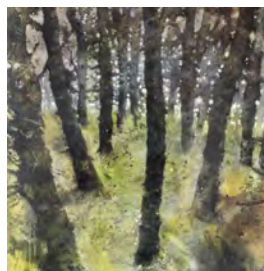
### Carlos Capelán

Carlos Capelán är född i Montevideo, Uruguay 1948. Han flyttade till Sverige 1973 där han utbildade sig på Grafikskola Forum i Malmö mellan 1978–1981. Idag bor och verkar Carlos Capelán parallellt i ett flertal länder, såsom Sverige, Costa Rica, Norge, Spanien och Uruguay. Carlos Capeláns konstnärskap är brett och omfattande och inbegriper en mängd olika tekniker och områden, alltifrån teckning och målning till skulptur, text och performance. Som konstnär är han både uppmärksam och omskriven, och hans verk är kända från biennaler världen över, bland annat

i Venedig, São Paulo, Berlin, Gwangju, Johannesburg och Auckland. Carlos Capelán har belönats med ett stort antal kulturpriser, bland andra Guggenheim Fellowship, National Prize Uruguays samt utmärkelser från Havannabiennalen och Kungliga Konstakademien i Sverige. Carlos Capelán har även varit professor vid Konsthögskolan i Bergen mellan 2000–2006. Carlos Capelán finns representerad på åtskilliga internationella museer. Konstverket på omslaget är från 2020, utfört i akryl på duk och mäter 64x59 cm. Verket har titeln "A Fisherman's song".



2019 Marie Louise Kold



2018 Katarina Axelsson



2017 Karolina Wojcik



2016 Lennart Aschenbrenner



---

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 Malmöregionen. Beståndet omfattar 21 fastigheter, fördelade på kontor, handel och bostäder, med en sammanlagd yta på 92 000 kvadratmeter.



## VOLITO INDUSTRI

Affärsområde Industri består av Volito Automation, en verksamhet som investerar i bolag inom industriell automation. Volito Automation har etablerat en välrenommerad verksamhet bestående av ett flertal dotterföretag i Norden.

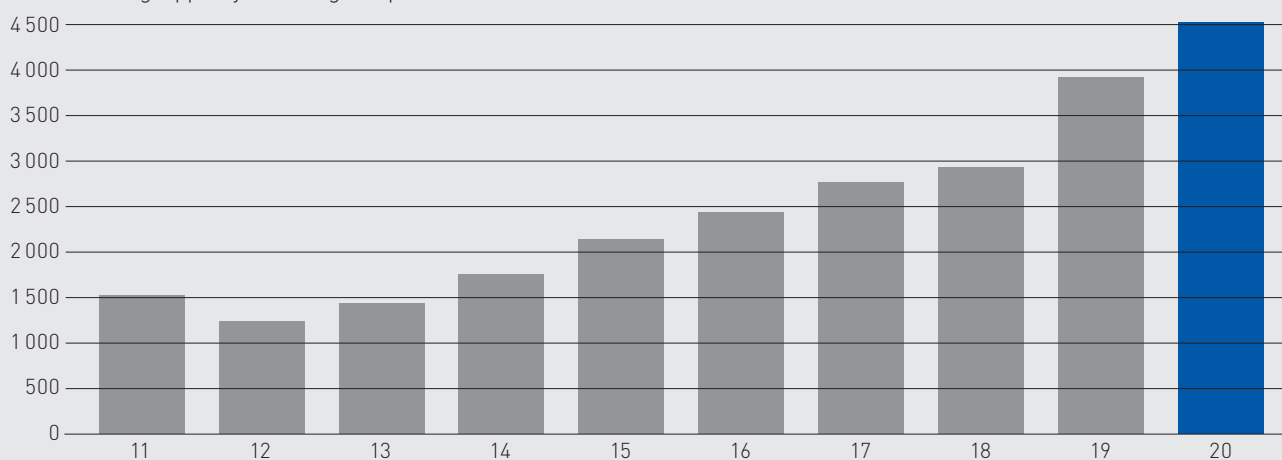


## VOLITO PORTFÖLJINVESTERINGAR

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), Anticimex AB, EQT AB (publ) samt EQTs fonder.

# ÅRET I KORTHET

MSEK Volitogruppen, justerat eget kapital



Volitogruppen, 10 års sammandrag

MSEK	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat efter finansiella poster	184,1	291,4	157,5	130,8	78,5	147,6	134,4	-165,7	-252,7	88,5
Justerat eget kapital	4 522	3 918	2 954	2 808	2 475	2 181	1 787	1 435	1 253	1 539
Avkastning justerat eget kapital (%)	10,9	27,8	12,6	9,0	13,0	20,5	23,7	14,8	-19,2	4,2
Justerad soliditet (%)	56	52	45	46	50	50	46	40	40	45
Tillgångar	7 848	7 513	6 528	5 883	4 857	4 447	4 415	4 278	4 212	3 850

Från och med 2014 upprättas koncernredovisningen enligt IFRS. Den jämförande informationen för 2012 och 2013 har omräknats enligt IFRS. För nyckeltal och definitioner, se sidan 68.

## VOLITO AB 2020

Vid årsskiftet uppgick Volitos justerade egna kapital till 4 521,6 MSEK, en ökning med 15,4 %. Under ett utmanande 2020 har Volito genomfört det första året av en ny expansionsplan med genomgående goda resultat. Volito har fortsatt sin transformation, ytterligare förfinat sin organisation och står förberett för vidare tillväxt.

## AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETER 2020

Trots begränsade förvärvsmöjligheter och en uthyrning som mött motstånd i pandemin har Volito Fastigheter gjort ett mycket bra år. Under året har Volito Fastigheter ytterligare renodlat sitt bestånd och stärkt sina möjligheter till fortsatta investeringar i bostadsfastigheter, samt vidareutvecklat planerna för expansion i Nyhamnen. Fastighetsportföljen värderades vid årsskiftet till 3 454,9 MSEK, en ökning med 0,5 % på jämförbart bestånd.

## AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI 2020

Volito Automation redovisar god omsättning och sitt bästa resultat sedan start. Volito Automation har bibehållit sin starka marknadsposition och fortsatt effektiviseringen av verksamheten. MRO-verksamheten har konsoliderats till ett varumärke, HydSupply. Inom OEM har HydX åstadkommit god försäljning och stärkt sina relationer till kunder och partners. Volito Industri står väl förberett för fortsatt expansion och diversifiering. Det konsoliderade rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) 2020 uppgick till 38,5 MSEK.

## AFFÄRSOMRÅDE PORTFÖLJINVESTERINGAR 2020

Portföljbolagen har sammantaget haft en mycket god utveckling och redovisar var för sig en god finansiell ställning. Peab summerar ett år av positiv utveckling, stabil orderingång, ökad omsättning, starkt kassaflöde och förstärkt finansiell ställning. Under december börsnoterade Peab Annhem Fastigheter och delade ut aktierna till Peabs aktieägare. I samband med utdelningen erhöll Volito aktier i Annhem Fastigheter och blev en av företagets större ägare. Bulten hanterade årets inledande utmaningar väl och kunde som helhet nå starka resultat och sitt bästa fjärde kvartal genom tiderna. Anticimex summerar ett av sina bästa år någonsin med fortsatt tillväxt, 30 nya förvärv och stora framgångar inom desinfektion. EQT har haft en mycket god utveckling och har med en motståndskraftig portfölj kunnat leverera enligt strategi.

6

**KONCERNCHEFEN HAR ORDET**

Ulf Liljedahl, VD och koncernchef, Volito AB



# FORTSATT TRANSFORMATION I UTMANANDE TIDER



Fjollåret har sannolikt utgjort ett av de mest utmanande i Volitos historia. Detta till trots har gruppen genomgående nått goda resultat. Bakom framgångarna står Volitos stabila värdegrund, vår långsiktighet, vår solida ägarstruktur och framför allt våra medarbetares professionella insatser.

Volito är en starkt tillväxtorienterad koncern byggd på balanserat risktagande och ett långsiktigt ägarskap där vi tar aktiv del i våra verksamheters utveckling, i såväl med- som i motgång. Vår organisation och våra verksamheter präglas av ett antal grundläggande värderingar. Vi ska anta en professionell inställning till våra förehavanden och vår omvärld, och skapa goda relationer med kunder, partners och medarbetare. Under 2020, ställda inför alla de utmaningar som den pågående pandemin har inneburit, har dessa grundläggande egenskaper utgjort en ovärderlig styrka och väglett oss framåt. Tack vare ett tydligt ägardirektiv, gott ledarskap och imponerande insatser på varje position har vi kunnat prestera väl både i den dagliga verksamheten och i våra framåtriktade vägval och satsningar. Detta sammantaget inger och skapar förtroende.

För 2020 redovisar Volito en balansomslutning på 7,8 miljarder SEK, vilket är en ökning med 4 %. Per den 31 december uppgick Volitogruppens justerade egna kapital till 4,5 miljarder SEK, vilket innebär en ökning med 15,4 %.

## 2020

Året inleddes turbulent med pandemins utbrott och spridning. Under vårvintern fattade vi en rad beslut för att skapa en fungerande och trygg arbetsmiljö för våra medarbetare, kunder och partners. Gradvis utökades vår redan digitala vardag. Tidigt vidtog vi även åtgärder för att hantera affärsmässiga följder, bland annat genom löpande riskanalyser och simuleringar av pandemins inverkan på våra verksamheter. Året har bekräftat att våra löpande satsningar på en stark och stabil grundstruktur, en välordnad bolagsstyrning med korta beslutsvägar samt god affärsförmåga har möjliggjort snabba omställningar och fortsatta prestationer under nya förutsättningar. Under 2020 har vi också förfinat och effektiviserat våra interna processer för hela koncernen, bland annat sett till digitalisering, intern kommunikation och finansiering.

## Våra affärsområden

Volito Fastigheter gör ett mycket bra år trots begränsade förvärvsmöjligheter och en uthyrning som mött motstånd i pandemin. Nyckeln till de goda resultaten har varit flexibilitet både avseende den egna verksamheten och hyresgästernas situation. Under året har fastighetsportföljen renodlats ytterligare och framåt ligger fokus på såväl förvärv som nybyggnation i egen regi.

Volito Industri gör i Volito Automation resultatmässigt sitt bästa år någonsin och har i likhet med resten av koncernen dragit nytta av sina relationer och sin förmåga att snabbt ställa om verksamheten. Volito Industri står inför en spännande utveckling där siktet är inställt på nya affärsenheter. Med stöd i samhällsförändrande trender inom bland annat urbanisering, teknologi och digitalisering ser Volito Industri flertalet goda affärsmöjligheter.

Inom Affärsområde Portföljinvesteringar har portföljbolagen som helhet haft en mycket god utveckling och kan, trots ett utmanande första halvår, var för sig redovisa goda resultat och en god finansiell ställning.

Peab summerar ett år präglad av positiv utveckling med stabil orderingång, ökad omsättning, ett starkt kassaflöde och en förstärkt finansiell ställning. Det slutförda förvärvet av YITs nordiska beläggnings- och ballastverksamhet respektive utdelningen av Annehem Fastigheter har bidragit till ett bra resultat samt tydliggjort bolagets kärnverksamhet.

I december 2020 börsnoterades det av Peab helägda dotterbolaget Annehem Fastigheter och aktierna i bolaget delades ut till Peabs aktieägare. Efter utdelningen har Volito genomfört vidare aktieförvärv i bolaget. Annehem Fastigheter är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag inriktat på nordiska tillväxtregioner.

För Bulten inleddes 2020 med stora utmaningar och kraftigt minskad orderingsgång till följd av pandemin. Bulten mötte utmaningarna med anpassningar till marknadsläget. Från slutet av kvartal två inleddes en återhämtning på marknaden där Bulten tack vare bland annat effektiviseringar och god utveckling i det förvärvade bolaget PSM kunde nå starka resultat och ett fjärde kvartal som blev det bästa i företagets historia.

Anticimex har under 2020 haft en mycket god utveckling och kan blicka tillbaka på ett av sina bästa år någonsin. Bakom framgången står bland annat en snabb anpassning till pandemin. Anticimex kompetenser har varit starkt efterfrågade och företaget har kunnat dra affärsmässig nytta av tjänster inom desinfektion, parallellt med fortsatt tillväxt i övrig verksamhet. Anticimex har planenligt fortsatt sin expansion och har under året förvärvat 30 nya bolag världen över. Företaget är fortsatt inriktat på att vidareutveckla digitala tjänster och produkter och förstärka sitt erbjudande.

EQT har, fjolårets turbulens och osäkra marknadsförutsättningar till trots, levererat enligt strategi. Med en motståndskraftig portfölj har EQT fokuserat på att framtidssäkra portföljbolagen, på kapitalanskaffning, på tematiska investeringar och på att bygga ett EQT med fullt fokus på value-add-strategier.

### Framtid

Förra året summerade jag en väl genomförd femårig plan med att understryka betydelsen av den motiverade företagskultur som finns inom Volito, där vår gemensamma strävan mot mål och vision är central för våra framgångar. I år blickar vi tillbaka

på det första året av en ny expansionsplan, ett år som trots svåra förutsättningar gav goda resultat, och raderna från i fjol kunde inte känts mer aktuella även i år. I kombination med vår förmåga att bygga en väl diversifierad och balanserad portfölj av tillgångar, har vi ovärderlig nytta av de grundvärderingar vi etablerat i verksamheten, i form av förtroende, relationer och professionalism. Med en stark grund och ett tydligt fokus hos var och en blev det möjligt att snabbt anpassa verksamheterna till nya förutsättningar.

Under kommande år är det självfallet efterlängtat att efterhand kunna återgå till mer normala arbetsformer, men vi bör vara inställda på att pandemin och dess konsekvenser kommer följa oss, och att det normala tar sig nya uttryck. I detta sammanhang finns också möjlighet till utveckling och nya affärer. Nu kanske mer än någonsin är det betydelsefullt att vara lyhörd samt agera med nyfikenhet och ett öppet sinne.

Under 2021 firar vi vårt 30-årsjubileum och ser samtidigt framför oss den kanske mest spännande perioden i vår utveckling, då vi alltmer förfinat såväl koncernstruktur som företagskultur och står förberedda för vidare tillväxt. I linje med våra målsättningar har vi siktet inställt på fortsatt expansion och transformation mot ytterligare diversifiering samt balansering av risk. Alltjämt med långsiktigt ägande och långsiktig avkastning, grundat i en tydlig vision och värdegrund.

Jag vill avsluta med att rikta ett stort tack till Volitos kunder och partners för ert förtroende, samt till Volitos medarbetare för ett mycket väl genomfört 2020.





# VOLITO

## FASTIGHETER

---

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

---



# GODA KUNDRELATIONER BAKOM STARKT ÅR

Det första året i vår expansionsplan har till stora delar präglats av den pågående pandemin. Tack vare en organisation uppbyggd kring långsiktighet och goda kundrelationer kan vi summera ett positivt 2020. Våra målsättningar är fortsatt höga och vår expansion fortgår med fokus på nybyggnation av bostäder i Nyhamnen.



## Uthyrning och förädling

Den pågående pandemin innebär stora utmaningar för samhället och även för våra hyresgäster. Vi har efter bästa förmåga och med gott resultat stöttat de hyresgäster som verkar i utsatta branscher, och kan konstatera att vi hanterar pandemin utan någon större negativ påverkan på våra hyresintäkter. Genom åren har vi alltid haft fokus på långsiktighet, goda kundrelationer och tät dialog med våra hyresgäster, något som varit ömsesidigt gynnsamt under 2020. Pandemin har också stärkt oss i vår tro på vikten av en liten, effektiv och flexibel serviceorganisation med förmåga att snabbt skifta fokus, såväl i vår egen verksamhet som i frågor som rör våra kunders arbetsmiljöer.

På grund av pandemin har vi inte till fullo kunnat nå våra målsättningar avseende uthyrning och vakanser, men kan ändå glädjas åt att vi nått en nivå motsvarande föregående år. Vi har tecknat ett flertal nya avtal, bland annat med Clas Ohlson AB avseende ett nytt digital-hub-kontor och en compact store på Gustav Adolfs torg, samt digitalbyrå 24HR som etablerar kontor i samma fastighet. Båda företagen har fått sina lokaler anpassade enligt önskemål. I The Point i Hyllie fortgår färdigställandet och uthyrningen av lokalerna ligger i linje med våra målsättningar. Ytorna inreds i takt med att de kontrakteras. Vi noterar överlag ett stort intresse för våra fastigheter och räknar med att teckna fler avtal efterhand som restriktionerna lättar.

## Strategiska förändringar i beståndet

Under 2020 har vi avyttrat den sista återstående industrifastigheten i vårt bestånd. Enligt plan har vi också avyttrat vår andel i vårt joint venture med Peab avseende åtta bostads- och samhällsfastigheter i Bara centrum. I samband med försäljningen av Barafastigheterna har vi också lämnat över samtliga förvaltningsåtaganden. Här återstår endast att fullfölja byggnationen av en ny vårdcentral, vilken beräknas stå klar i mars 2021. Sammantaget innebär avyttringarna förstärkta möjligheter till investeringar i bostadsfastigheter i Malmö.

## Årets resultat

Exklusive de fastigheter som avyttrats har hyresintäkterna ökat något jämfört med föregående år. Räntenivåerna har varit fortsatt låga. Resultatet för 2020 efter finansiella poster uppgick till 41,3 MSEK.

## Pågående expansionsplan

Vi har nu avverkat det första året i vår pågående expansionsplan. Målsättningarna är alltjämt höga med fortsatt fokus på diversifiering, utjämnad cykikalitet, långsiktig avkastning och låg risk. När vi går i mål 2024 ser vi framför oss att verksamheten består av 30 % bostäder och 70 % kommersiella lokaler. Vi ska då ha en fastighetsportfölj värderad till cirka 5 miljarder SEK och en vakans på 5–7 %, samt ett resultat efter finansiella poster på 100 MSEK.

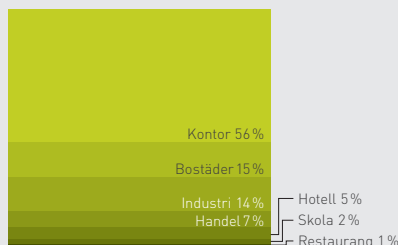
## Fokus på bostadsmarknaden

I syfte att ytterligare minska vår risk och stärka vår långsiktighet fortsätter vi vår målinriktade transformation mot bostadsmarknaden i Malmö. Utöver förvärv är nybyggnation i egen regi en central del av expansionsplanen. Marknaden är alltjämt stark och egen byggnation erbjuder betydligt bättre avkastning, samt möjligheten att redan från start anpassa fastigheterna för såväl ett långsiktigt ägande som en effektiv och kundnära förvaltning. Våra befintliga fastigheter i Nyhamnen utgör nästa steg i vår expansionsplan. Malmö stad inleder nu arbetet med detaljplanen för Nyhamnen i samarbete med fastighetsägarna i området. Staden rustar för att nå 500 000 invånare och planerar såväl förtätning som nya infrastruktursatsningar. Nyhamnen ska ge plats för upp till 9 000 bostäder och 16 000 arbetsplatser. Volito Fastigheter har för avsikt att delta aktivt i utvecklingen av området och ska erbjuda attraktiva hyresfastigheter med inslag av kommersiella lokaler. Vi förbereder nu våra fastigheter så att vi står redo att inleda byggnation så snart detaljplanen är klar.

Efter över 20 spännande år på Volito Fastigheter lämnar jag våren 2021 över rollen som VD till min efterträdare, Marie Persson, och inleder ett nytt uppdrag inom Volitos sfär. Jag vill passa på att rikta ett varmt tack till kunder, samarbetspartners och mina medarbetare för en glädjande och minnesvärd tid. Det har varit ett nöje att få utveckla Volito Fastigheter tillsammans med er.

## ÖVERSIKT

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

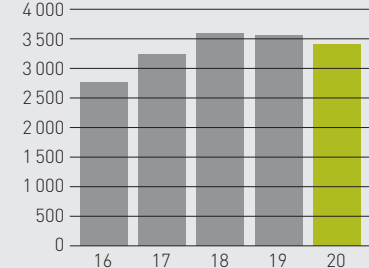


Volito Fastigheterkoncernen, 5 års sammandrag

MSEK	2020	2019*	2018	2017	2016
Hyresintäkter	165,2	176,0	181,1	155,5	147,4
Res. efter finansiella poster	41,3	193,8	61,7	46,3	58,7
Eget kapital	1 740,5	1 692,8	1 441,5	1 324,7	1 155,2
Fastigheternas markn.värde	3 455	3 527	3 588	3 229	2 764

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

MSEK Fastigheternas marknadsvärden



# VÅRA FASTIGHETER

31 DECEMBER 2020





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



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



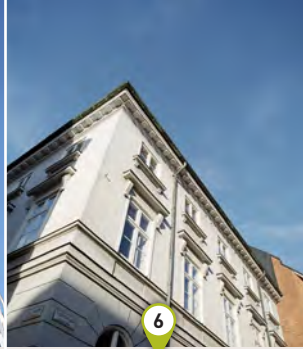
**Fastighet** Ran 8  
**Adress** Skeppsbron 7  
**Yta** 1 084 m<sup>2</sup>



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



**Fastighet** Hamnen 22.2  
**Adress** Jörgen Kocksg. 3  
**Yta** 7 719 m<sup>2</sup>



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



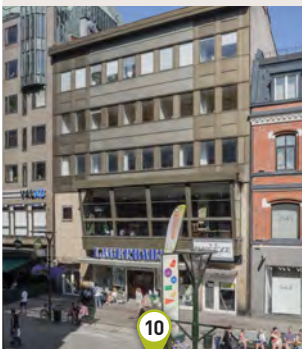
**Fastighet** Sankt Peter 3  
**Adress** Östergatan 30  
**Yta** 3 360 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Carl Gustaf 4  
**Adress** Gustav Adolfs torg 8A-C  
**Yta** 7 617 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** 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. 36  
**Yta** 3 497 m<sup>2</sup>



**Fastighet** Laxen 23  
**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>



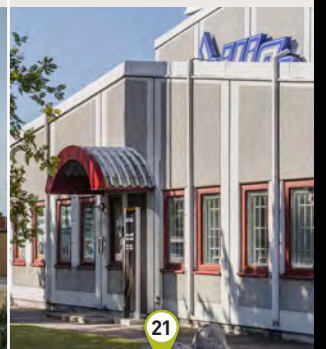
**Fastighet** Medusa 4  
**Adress** Carlsgatan 44  
**Yta** 7 201 m<sup>2</sup>



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



**Fastighet** Söderhavet 6  
**Adress** Elbegatan 7  
**Yta** 1 406 m<sup>2</sup>



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



# CLAS OHLSON STARTAR DIGITAL HUB PÅ TOPPLÄGE I MALMÖ

Foto: Clas Ohlson

Clas Ohlson vill utveckla mötet med kunderna och förena den fysiska världen med den digitala. Till detta behövs duktiga människor med rätt kompetens. Därför öppnar företaget en ny digital hub och en ny compact store på Gustav Adolfs torg i Malmö. Inom två år ska ett femtiotal personer arbeta här.

Clas Ohlson är ett börsnoterat detaljhandelsföretag med kunder på fyra marknader, ungefär 5 000 medarbetare och en omsättning på cirka 8,8 miljarder SEK.

– Vi har ett brett och starkt erbjudande, säger Peder Apelgren, chief digital officer på Clas Ohlson. I Norden når kunderna oss via våra 228 fysiska butiker samt våra webbplatser i Sverige, Finland och Norge. Dessutom har vi ett samarbete med de digitala matbutikerna Mathem.se och Kolonial.no där vi erbjuder ett anpassat Clas Ohlson-sortiment. Vi har även försäljning i England via Amazon.

Det är mycket som ska fungera för ett detaljhandelsföretag som vill skapa både ett bra kundmöte och en effektiv, automatiserad försäljnings- och leveransprocess.

– Den digitala förmågan är avgörande och det är den vi vill förstärka med satsningen i Malmö, säger Peder Apelgren. I Malmö finns en bred digital kompetens och vi vill starta en plats för nätverkande och kreativa möten där vi kan lära känna personer och företag som kan bidra till vår utveckling. Det handlar om alltifrån webbutvecklare till interaktionsdesigners.

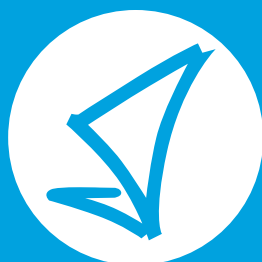
Clas Ohlson har compact stores sedan tidigare. Där syns hur företaget integrerar onlineförsäljning med fysisk butik. Kunderna kan beställa på nätet och hämta varorna i butiken inom 30 minuter. Butikerna erbjuder även tjänster för dem som vill fixa någonting hemma.

– I Malmö vill vi skapa ett större sammanhang där våra utvecklare kan studera både det digitala och det fysiska kundmötet på nära håll, säger Peder Apelgren. Därför var det viktigt att hitta en plats där vårt digital hub-kontor och vår compact store ligger i anslutning till varandra.

De nya lokalerna ligger i Volito Fastigheters funkisklassiker Carl Gustaf 4 – på bästa läge på Gustav Adolfs torg i Malmö. Platsen möter Clas Ohlsons krav på pendlingsmöjligheter och en inspirerande närmiljö. Butiken utformas av Clas Ohlsons inredare medan digital hub-kontoret designas i samarbete med Volito Fastigheter.

– Vi strävar efter att erbjuda lokaler som bidrar till utvecklingen av våra kunders verksamheter, säger Pelle Hammarström, VD på Volito Fastigheter. Lokalerna utrustas med toppmodern teknik och anpassas enligt kundernas önskemål. Clas Ohlson har önskat en inbjudande och inspirerande miljö. Det nya kontoret har fått en varierad inredning med såväl öppna landskap som tysta zoner för enskilt arbete.

– Inflyttning är planerad till april 2021, säger Peder Apelgren. Nu ser vi fram emot att få möta såväl nya medarbetare som nya kunder, både i verkligheten och digitalt.



# VOLITO

## INDUSTRI

---

Affärsområde Industri startar, förvärvar och utvecklar industrirelaterade verksamheter. Idag består affärsområde Industri av **Volito Automation**, en snabbt växande organisation inriktad på kunskapsintensiva bolag inom industriell automation. Volito Automation har på kort tid etablerat en välrenommerad verksamhet i Norden, bestående av ett flertal dotterbolag inom hydrauliska lösningar. Volito Industri står förberett för att starta ytterligare automationsinriktade affärsenheter.

---



Johan Frithiof, VD, Volito Industri



# STARK PLATTFORM FÖR NYA FÖRVÄRV

Trots stora utmaningar har Volito Industri hanterat det första året i Volitos expansionsplan på ett utmärkt sätt. Volito Automation redovisar god omsättning och sitt bästa resultat sedan start. De senaste årens framgångar har renderat en stark plattform, och Volito Industri står redo att etablera nya affärsenheter.



## Stora utmaningar, goda resultat

Året har till stora delar utmanats av den pågående pandemin. Tack vare en stabil och väletablerad verksamhet samt de egenskaper och värderingar som präglar hela Volitogruppen har vi kunnat hantera pandemin genomgående väl. Som exempel kan nämnas en flexibel och snabbriktig organisation, korta beslutsvägar, fortgående satsningar på business excellence, en stark marknadsposition och framför allt våra goda kundrelationer. Tidigt 2020 inleddes en snabb omställning från en resande vardag och regelbundna kundbesök till ett mer digitalt arbetssätt. Rutiner och förhållningssätt anpassades till den nya situationen och kostnader minimerades för att kompensera eventuell utebliven försäljning. Våra möjligheter att initiera och fullfölja förvärv blev av naturliga skäl begränsade men som helhet har verksamheten drivits med oförminskad styrka, inkluderat insatser som rör vår långsiktiga utveckling och våra strategiska vägval.

## Ett starkt år

Under 2020 har vi bibehållit vår starka marknadsposition, fortsatt effektiviseringen av vår verksamhet och ytterligare förbättrat uppföljningen av våra KPI:er. Inom MRO har vi konsoliderat vår varumärkesplattform och förenat samtliga bolag i Sverige och Finland under det gemensamma namnet HydSupply. Ett gemensamt varumärke innebär större tyngd och attraktivitet på marknaden och stärker våra möjligheter till kommunikation, relationer och försäljning. Ett gemensamt varumärke främjar också våra ambitioner att etablera Volito Automation som kundens garant för långsiktig funktionalitet och kontinuerlig drift. Internt möjliggörs ett stort antal synergier och ytterligare effektivisering. Konsolideringen, som färdigställs under 2021, har mottagits väl både på den svenska och den finska marknaden och vi ser redan positiva effekter, såväl externt som internt. Inom OEM har HydX, tack vare stort kundfokus, täta samarbeten, målmedvetenhet och långsiktig planering, åstadkommit såväl god försäljning som upprätthållna leveranser. HydX har också stärkt sina relationer till företagets partners och bland annat utsetts till Premier Partner av Danfoss Power Solutions för tredje året i rad, fördjupat sitt samarbete med Parker Hannifin samt breddat sitt sortiment som nybliven officiell distributör för brittiska Slack & Parr i Sverige och Finland. Under året har HydX initierat och drivit ett antal pilotprojekt inom elektrifiering. Företaget har även genomfört ett flertal rekryteringar och fullföljt sitt

engagemang i lokala yrkesutbildningar, något som bidrar till attraktionskraft och återväxt i en bransch där det är en stor utmaning att värva unga talanger.

## Årets resultat

Jämfört med föregående år har Volito Automation ökat sin omsättning med 10 %. Det konsoliderade rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) uppgick 2020 till 38,5 MSEK (27,6), vilket innebär en ökning med 39 %.

## Stark plattform för nya förvärv

I Volito Automation har vi inte bara skapat en välpositionerad aktör inom hydraulik i Norden utan också etablerat en stabil plattform, en effektiv struktur och ett kassaflöde som möjliggör affärsområdets fortsatta utveckling. Med Volito Automation som förebild ska vi utvidga och diversifiera Volito Industri inom ramarna för vår aktuella expansionsplan. Utöver tilläggsförvärv i syfte att accelerera verksamheten inom Volito Automation söker vi också plattformsförvärv för diversifiering till nya affärsenheter. Målsättningarna är höga, såväl för befintlig verksamhet som för blivande affärsenheter.

Med stöd i samhällsförändrande trender inom till exempel urbanisering, teknologi och digitalisering, sjukvård, energi och hållbarhet samt transport och handel, ser vi ett växande behov av automation och nya förvärvsmöjligheter inom, för oss, nya områden. Här vill vi, liksom i Volito Automation, utgöra en värdeskapande länk mellan tillverkare och slutkund och erbjuda lösningar, teknologi och kunskap samt tjänster inom service och underhåll.

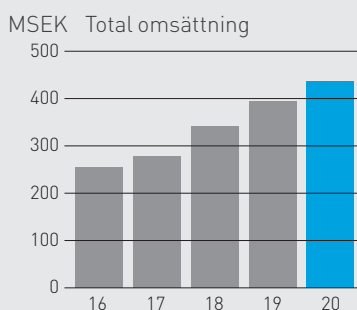
För framtida förvärv är vårt fokus inställt på väletablerade, välskötta, mindre och medelstora företag med uthållig lönsamhet och starkt kassaflöde, vars verksamheter kretsar kring service och underhåll.

Vi summerar ett väl genomfört 2020. Jag vill gärna rikta ett särskilt tack till våra kunder och samarbetspartners, liksom till mina medarbetare, för ett år vars utmaningar på alla fronter hanterats med engagemang och samarbete. Vi står nu inför ett fortsatt utmanande 2021 men det är min övertygelse att vi gemensamt kan se fram emot ännu ett utvecklande och spännande verksamhetsår.

## ÖVERSIKT

Volito Industrikoncernen, 5 års sammandrag

MSEK	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	431,6	392,9	340,0	276,3	254,6
EBITDA	38,5	27,6	15,7	9,6	10,5
Res. efter finansiella poster	31,3	21,3	10,7	4,7	6,4





# HYDSUPPLY

## HYDSUPPLY BLIR GEMENSAMT VARUMÄRKE FÖR MRO

Under drygt tio års expansion har Volito Automation förenat ett flertal av Nordens bästa hydraulikföretag. Nu slås gruppens MRO-verksamheter samman till ett gemensamt varumärke – HydSupply. Med enad front får HydSupply bättre förutsättningar för bland annat kommunikation, relationer och försäljning.

Volito Automation är en snabbt växande organisation inriktad på kunskapsintensiva bolag inom industriell automation. Volito Automation har etablerat sig som en välrenommerad aktör inom hydrauliska lösningar i Norden. Verksamheten består av två segment, MRO och OEM. OEM marknadsförs sedan tidigare under varumärket HydX. Nu slås MRO-företagen samman till det gemensamma varumärket HydSupply.

– Vår verksamhet har vuxit kontinuerligt tack vare kundorienterad utveckling och lyhörd marknadsföring av såväl egenstartade som förvärvade bolag, säger Johan Blom, chef för Volito Automations MRO-företag i Sverige. Våra företag har genomgående haft en stark lokal förankring och varit välkända aktörer på sina hemorter. För närvarande är vi väletablerade på betydelsefulla industritäta orter i Sverige och Finland, och expansionen fortgår.

I många år har gruppen eftersträvat kunskapsutbyten och synergier såväl inom respektive land som över gränserna. Med namnbytet faller de sista bitarna på plats och gruppen tar på allvar klivet till ett varumärke – och en identitet.

– Nu kan vi agera effektivare på marknaden och bättre möta behoven hos både nya och befintliga kunder, säger Jukka Sahi, chef för MRO-verksamheten i Finland. Samtidigt har vi nu startat processer för att effektivisera våra interna flöden och leverantörskontakter. Bland annat arbetar vi med att etablera en organisation för central inköps- och lagerhantering.

Sammanslagningen har inletts under 2020 och färdigställs under 2021. Förändringen har kommunicerats till företagets kunder och mött positiva reaktioner. Även internt innebär lanseringen ett lyft.

– Det är tydligt bland kunder och leverantörer att man välkomnar den här förändringen, säger Johan Blom. Samtidigt stärker det vår roll som arbetsgivare och våra möjligheter till rekrytering. Medarbetare får större möjlighet att utvecklas, till exempel genom utbyten mellan orter, avdelningar och inriktningar.

– Våra kunder kan nu dra nytta av det nya HydSupply som en större och starkare leverantör – en komplett partner inom hydraulik. Samtidigt bevarar vi de värderingar som alltid har utgjort grunden i vår verksamhet och nyckeln till vår framgång. Inte minst den personliga atmosfären hos våra lokalt förankrade företag, säger Jukka Sahi.



# 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.

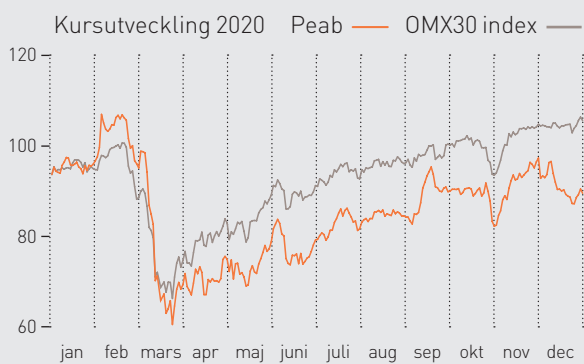
Volito har en diversifierad portfölj med innehav i **Peab AB (publ)**, **Annehem Fastigheter AB (publ)**, **Bulten AB (publ)**, **Anticimex AB**, **EQT AB (publ)** samt **EQTs fonder**.

Peab är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag. Annehem Fastigheter är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag inriktat på nordiska tillväxtregioner. Bulten är en av de största leverantörerna av fästelement till den internationella fordonsindustrin. Anticimex är ett modernt serviceföretag som skapar hälsosamma miljöer för företag och privatpersoner runt om i världen. EQT är en syftesdriven och global investeringsorganisation med verksamhet i Europa, Asien-Stillahavsområdet och USA.

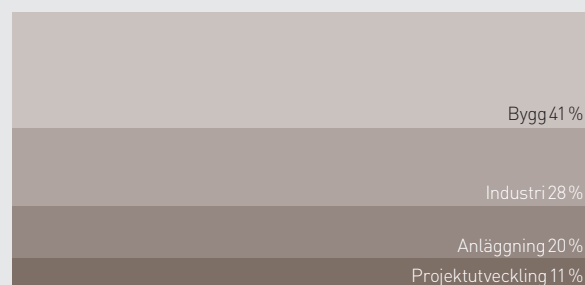
---



## ÖVERSIKT



## Fördelning av nettoomsättning per affärsområde, MSEK





# STARK FINANSIELL STÄLLNING OCH NYA FINANSIELLA MÅL

Trots ett dramatiskt år i världen redovisar Peab en stark utveckling 2020. Stabil ordergång och ett starkt kassaflöde har förbättrat företagets finansiella ställning. Förvärvet av YITs beläggnings- och ballastverksamhet i Norden samt utdelningen av Annehem Fastigheter har bidragit till ett högt resultat samt tydliggjort bolagets kärnaffär.

Peab AB (publ) är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag med cirka 15 000 anställda och verksamheter inom affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Volito har ett långsiktigt engagemang i Peab och är en av företagets större ägare. Peab är noterat på Nasdaq Stockholm. På den stundtals volatila aktiemarknaden 2020 minskade bolagets aktie i värde med cirka 4 %. Sett över en flerårig period har Peab haft en mycket god värdeutveckling. Under 2020 börsnoterade Peab Annehem Fastigheter och delade ut aktierna till Peabs aktieägare.

Under 2020 uppgick Peabs omsättning till 59 852 MSEK (56 303), varav den förvärvade verksamheten stod för 5 891 MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 3 922 MSEK (3 285), där effekten från den förvärvade verksamheten var 250 MSEK och effekten från utdelningen av Annehem Fastigheter 952 MSEK. Rörelsemarginalen uppgick till 6,6 % (5,8). Föregående år ingick resultatbidrag om 170 MSEK från försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum. Under 2020 har stärkt kassaflöde bidragit till minskad nettoskuld.

Affärsområde Bygg redovisar minskad nettoomsättning i Sverige, men ökad i Norge och Finland, samt en ökad rörelsemarginal. Affärsområde Anläggning redovisar minskad omsättning inom Lokal marknad samt Drift och Underhåll men en förbättrad rörelsemarginal. Affärsområde Industri har utökats med YITs beläggnings- och ballastverksamhet och ökat såväl omsättning som rörelseresultat. Affärsområde

Projektutveckling redovisar lägre nettoomsättning som en följd av minskad omsättning inom Bostadsutveckling i Sverige. Igångsättning och försäljning av egenutvecklade bostäder har varit stabil. Peab noterar en begränsad påverkan av coronapandemin inom Fastighetsutveckling knuten till resande och turism.

Trots en osäker marknad redovisar Peab en stabil ordergång om 49 735 MSEK för 2020 (44 130) varav förvärvad verksamhet bidrog med 4 357 MSEK. Uppdragen har stor spridning sett till produktsegment och geografi. Orderstocken uppgick till 42 709 MSEK (42 494).

Enligt Peab förväntas den negativa tillväxten på de nordiska marknaderna 2020, orsakad av pandemin, ersättas av tillväxt och stabil marknadsutveckling 2021. Peab summerar ett framgångsrikt år då bolaget tydliggjort sin kärnverksamhet som fokuserad, professionell och resursstark byggare och utvecklare i Norden. Bolaget har gjort en översyn av sina målsättningar och ser framtiden an med tillförsikt.

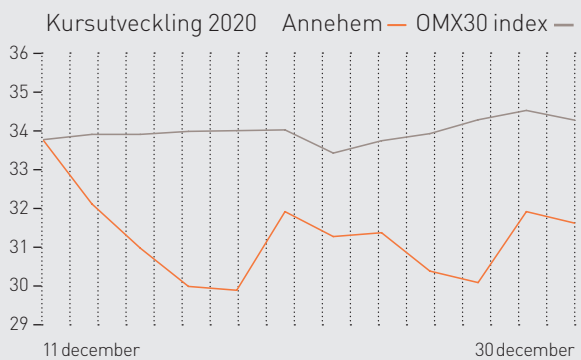
Finansiella nyckeltal	2020	2019
Nettoomsättning, MSEK	59 852	56 303
Rörelseresultat, MSEK	3 922	3 285
Rörelsemarginal, %	6,6	5,8
Ordergång, MSEK	49 735	44 130
Resultat per aktie, SEK	10,79	9,00
Utdelning per aktie, SEK <sup>1)</sup>	4,50	4,20
Börskurs 31 dec, B-aktie	89,65	93,75
<b>Volitos aktieinnehav</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Antal A-aktier	1 500 000	1 500 000
Antal B-aktier	15 200 000	15 200 000
Värde, MSEK	1 497	1 566

Största aktieägare (%)	Kapital	Röster
Ekhaga Utveckling AB	20,8	48,2
AB Axel Granlund med bolag	6,6	5,5
Mats Paulsson med familj	4,0	7,7
Peabs Vinstandelsstiftelse	4,1	2,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4,0	2,0
Handelsbanken Fonder	3,6	1,7
Familjen Kamprads stiftelse	2,9	1,4
State Street Bank and Trust Co, W9	2,2	1,1

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



ÖVERSIKT



# ANNEHEM TAR SIKTE PÅ NORDISKA TILLVÄXTREGIONER

I december 2020 bör noterades det av Peab helägda dotterbolaget Annehem Fastigheter, och aktierna i bolaget delades ut till Peabs aktieägare. I samband med utdelningen erhöll Volito aktier i Annehem Fastigheter och är en av företagets större ägare. Annehem Fastigheter är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag inriktat på nordiska tillväxtregioner.

Annehem Fastigheter AB (publ) är inriktat på kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter och bostadsfastigheter i nordiska tillväxtregioner. Beståndet är uppdelat i två prioriterade regioner: region Huvudstad, bestående av Stockholm, Oslo och Helsingfors, och region Syd med bestånd i huvudsak i Göteborg, Malmö och Helsingborg. Bolagets fastighetsbestånd består av nio förvaltningsfastigheter med ett värde om 3 318 MSEK och en uthyrbar yta om 183 720 m<sup>2</sup>. Annehem Fastigheter är sedan december 2020 noterat på Nasdaq Stockholm.

Annehem Fastigheter har en tydlig strategi för att växa och utveckla beståndet. Utöver att växa genom fastighetsförvärv verkar bolaget för att öka värdet av det befintliga beståndet genom aktiv förvaltning och förädling. Genom att investera i skilda fastighetstyper på platser där Annehem Fastigheter redan har bestånd ökar bolaget sin diversifiering, samtidigt som förvaltningen kan effektiviseras och ge skalfördelar. I de prioriterade regionerna är befolkningstillväxten högre än snittet, präglad av den urbanisering och hållbarhetstrend som pågår i Norden, vilket möjliggör för Annehem Fastigheter att fånga upp och dra nytta av positiva strukturella förändringar.

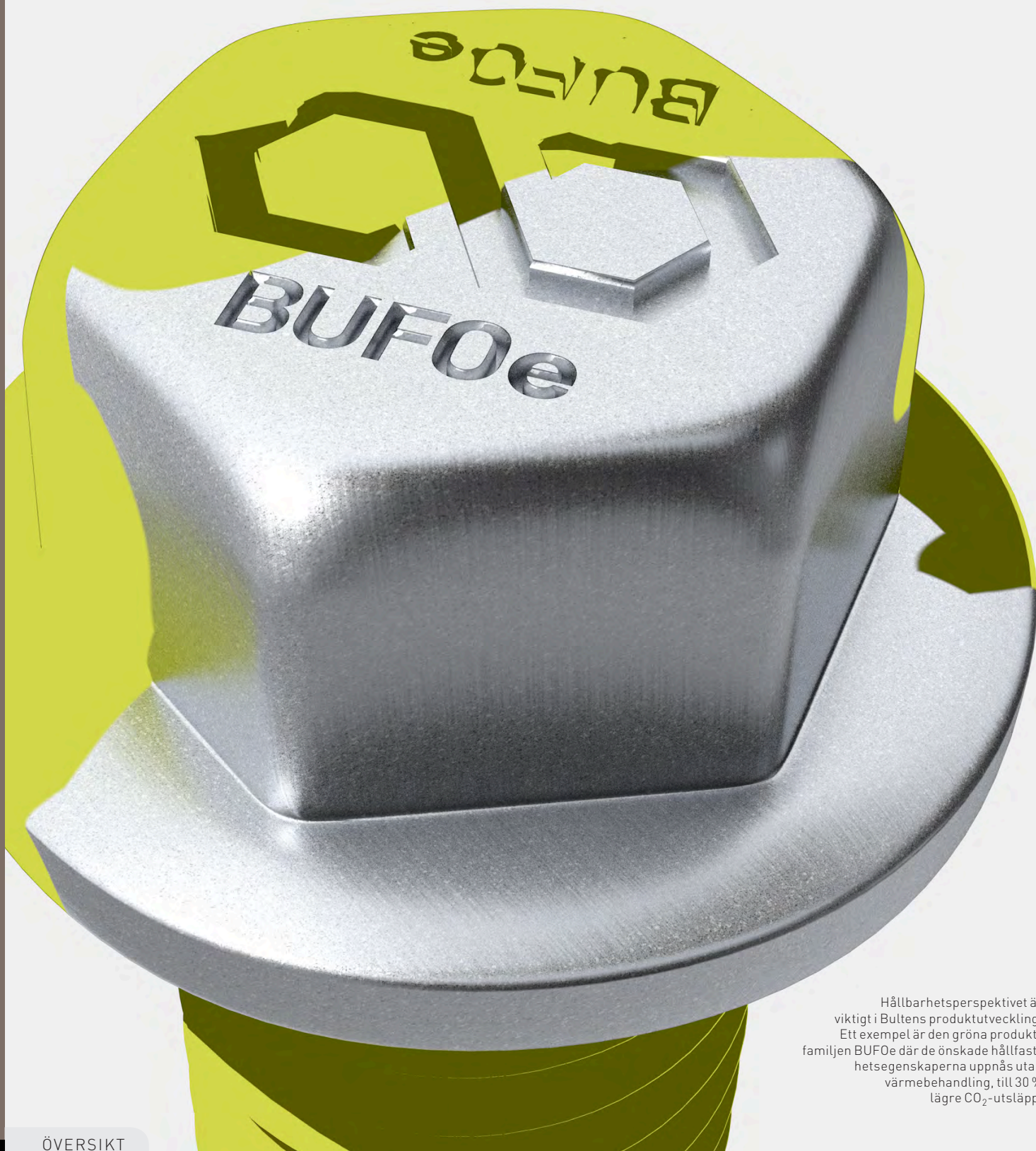
Det befintliga beståndet består främst av moderna, flexibla och miljöanpassade fastigheter av hög kvalitet, med goda kommunikationer till och från närliggande stadskärnor.

Kontorsfastigheterna är byggda med en flexibel planlösning, vilket innebär att de kan utformas för olika ändamål och därmed anpassas efter hyresgästernas verksamhetsutveckling. Vakansgraden är därmed låg, driftskostnaderna låga och fastigheterna är uthyrda på långa avtal till stabila kunder.

Annehem Fastigheters finansiella position möjliggör förvärv för att utöka fastighetsbeståndet i de prioriterade tillväxtregionerna. Utöver nämnda fastighetsbestånd har Annehem Fastigheter förvärvat, men ej tillträtt, två bostadsprojekt och två kommersiella fastigheter. Annehem Fastigheter har också ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av byggrätter som färdigställda fastigheter, belägna i direkt anslutning till bolagets befintliga bestånd i Stockholm, Helsingfors och Malmö. Möjlighet till förvärv av de framtida fastigheterna både stärker den geografiska positioneringen och möjliggör en effektiv förvaltning.

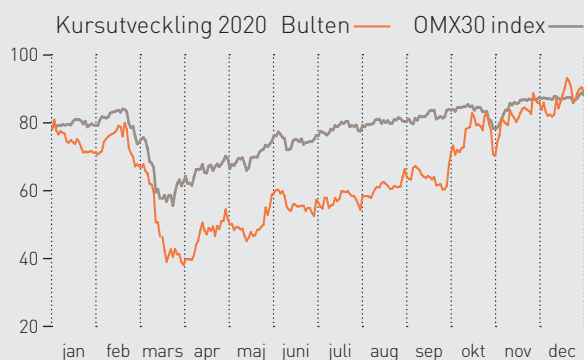
Finansiella nyckeltal	2020	2019
Hysesintäkter, MSEK	152	97
Förvaltningsresultat, MSEK (operativt)	45	32
Rörelsemarginal, %	29,7	32,6
Resultat per aktie, SEK	1,22	1,74
Börskurs 31 dec, B-aktie	31,65	-
Volitos aktieinnehav	2020	2019
Antal A-aktier	300 000	-
Antal B-aktier	4 418 928	-
Värde, MSEK	149	-

Största aktieägare (%)	Kapital	Röster
Ekhaga Utveckling AB	20,9	48,3
Familjen Paulsson	4,1	7,7
Volito AB	8,0	6,1
Peabs Vinständelsstiftelse	4,1	2,0
Strandblocket Holding AB	0,4	1,6
UBS Switzerland AG	0,4	1,4
Familjen Kamprads stiftelse	2,9	1,4
Carnegie Spin-Off	2,5	1,2
Handelsbanken	2,2	1,1
CBNY-Norges Bank	1,9	0,9



Hållbarhetsperspektivet är viktigt i Bultens produktutveckling. Ett exempel är den gröna produktfamiljen BUFOe där de önskade hållfasthetsegenskaperna uppnås utan värmebehandling, till 30 % lägre CO<sub>2</sub>-utsläpp.

## ÖVERSIKT



Finansiella nyckeltal	2020	2019
Nettoomsättning, MSEK	3 195	3 093
Rörelseresultat, MSEK	116	98
Rörelsemarginal, %	3,6	3,2
Orderingång, MSEK	3 607	3 103
Resultat per aktie, SEK	2,66	2,62
Utdelning per aktie, SEK <sup>1)</sup>	2,00	4,00
Börskurs 31 dec, B-aktie	89,80	78,80

Volitos aktieinnehav	2020	2019
Antal aktier	5 000 000	4 800 000
Värde, MSEK	449	378

Största aktieägare (%)	Kapital	Röster
Volito AB	23,8	23,8
Lannebo Fonder	7,8	7,8
Nordea Investment Funds	7,2	7,2
Handelsbanken Fonder	6,3	6,3
Brown Brothers Harriman & Co.	4,8	4,8
State Street Bank and Trust Co.	4,4	4,4

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



# UTMANANDE ÅR AVSLUTADES MED REKORDKVARTAL

Efter ett utmanande första halvår till följd av pandemin förbättrades marknaden åter. Under fjärde kvartalet nådde Bulten rekordnivå för försäljning och resultat. Bulten fortsätter att ta marknadsandelar och ser goda möjligheter att fortsätta stärka sin position 2021, bland annat genom synergier med förvärvade PSM.

Bulten AB (publ) är en av de största leverantörerna av fästelement till den internationella fordonsindustrin. Produkterbjudandet sträcker sig från kundspecifika standardprodukter till kundanpassade specialfästelement och omfattar också teknisk utveckling, line-feeding, logistik-, material- och produktionskunnande. Bulten erbjuder ett Full Service Provider-koncept eller delar därav. Företaget har cirka 1 700 medarbetare i 16 länder och huvudkontor i Göteborg.

Volito är största ägare i Bulten med 23,8 % av aktierna vid slutet av 2020. Bulten är börsnoterat på Nasdaq Stockholm. Under 2020 har Bultens aktie ökat i värde med cirka 14 %.

Koncernens nettoomsättning uppgick 2020 till 3 195 MSEK (3 093), vilket motsvarar en ökning med 3,3 %, varav 369 MSEK är hänförligt till förvärvet av PSM. Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till 116 MSEK (98), motsvarande en rörelsemarginal på 3,6 % (3,2). Anpassning av produktion mot efterfrågan under andra kvartalet och delar av tredje har påverkat bolagets resultat negativt i form av underabsorption av fasta kostnader. Under året har statliga stöd uppgående till 36 MSEK redovisats som en reducering av rörelsens lönekostnader. Justerat rörelseresultat uppgick till 113 MSEK (147), justerat för omstrukturering i Tyskland samt omlokalisering i Kina. Detta motsvarar en rörelsemarginal om 3,5 % (4,8). Rörelseresultatet har påverkats av valutakursförändringar om -21 MSEK (0) vid omräkning av rörelsekapitalet till balansdagens kurs.

Koncernen redovisar ett resultat efter skatt på 50 MSEK (55). Orderingsången uppgick till 3 607 MSEK, en ökning med 16,2 %. Kassaflödet från den löpande verksamheten redovisas till 447 MSEK (207). Nettoskulden uppgick till 458 MSEK (565) och nettoskuld exklusive leasingkulder till 112 MSEK

(299). Soliditeten var vid årets slut 49,4 % (55,2) och soliditeten exklusive leasingkulder 55,2 % (60,5).

Under året har Bulten förvärvat samtliga aktier i PSM International Holdings Limited samt en minoritetspost i TensionCam Systems AB. Bulten har tecknat ett fullservicekontrakt gällande fästelement till ett årligt värde av cirka 60 MEUR.

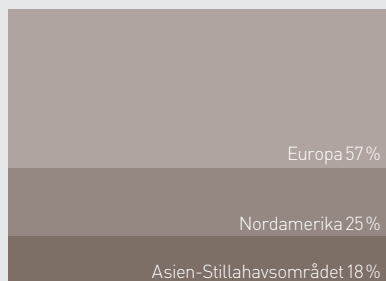
Effekterna av covid-19 har haft stor inverkan på den globala fordonsindustrin. Bulten har genomfört anpassningar utifrån marknadsläget med fokus på hälsa, kassaflöde, lönsamhet och tillväxt. Under andra kvartalet inleddes en återhämtning på marknaden vilken varade året ut. Bulten har planenligt kunnat fasa in nya kontrakt och dra nytta av en god utveckling i PSM. God efterfrågan, ökat kapacitetsutnyttjande samt positivt utfall av effektiviseringsinsatser gav positiva resultat-effekter. Även borträknat förvärvseffekter är det fjärde kvartalet sett till försäljning och resultat det bästa i Bultens historia.

Inför 2021 har Bulten fortsatt god flexibilitet och möjlighet att anpassa verksamheten till en volatil marknad. Flytten av produktionsenheter i Taiwan och USA har gått enligt plan och företaget ser en fortsatt potential i synergier med PSM. Bulten håller fast vid sin långsiktiga strategi med fokus på kassaflöde, lönsamhet och tillväxt. Med utökade marknadsandelar ser Bulten goda möjligheter att ytterligare stärka sin position 2021.

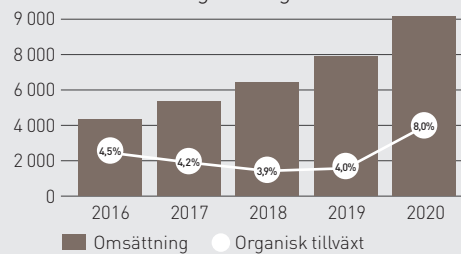


## ÖVERSIKT

## Geografisk fördelning av omsättning



## MSEK Omsättning och organisk tillväxt



## Finansiella nyckeltal 2020 2019

Nettoomsättning, MSEK	9 103	7 928
EBITA, MSEK <sup>(1)</sup>	1 873	1 363
EBITA marginal, % <sup>(1)</sup>	20,6	17,2
EBIT, MSEK	1 430	849
EBIT marginal, %	15,7	10,7
Kassaflöde, MSEK	502	119

<sup>(1)</sup> EBITA avser operationellt EBITA

# MYCKET GOD UTVECKLING FÖR ANTICIMEX

Under 2020 har Anticimex planenligt fortsatt sin expansion, genomfört ett flertal nya förvärv och nått nya framgångar för sitt SMART-koncept. Därtill har företaget visat lyhördhet och erbjudit sitt kunnande relaterat till den pågående pandemin, något som bidragit starkt till företagets tillväxt under året.

Anticimex AB är ett modernt serviceföretag inom skadedjurskontroll, matsäkerhet, fuktkontroll, husbesiktningar och brandskydd. Genom förebyggande åtgärder, djup kunskap, ny digital teknik och hållbara lösningar skapar Anticimex hälsosamma miljöer för både företag och privatpersoner runt om i världen.

Verksamheten består av 170 lokalkontor i 19 länder fördelade på de tre geografiska segmenten Europa, Nordamerika och Asien-Stillahavsområdet. Företaget har cirka 7 300 medarbetare. Moderbolaget Anticimex International AB har sitt huvudkontor i Stockholm. Sedan 2017 är Volito en av Anticimex delägare, med minoritetsandelar i bolaget.

Anticimex förvärvades 2012 av EQT och snart därefter sjösattes en framgångsrik strategi för global expansion. Sedan förvärvet har Anticimex vuxit såväl organiskt som genom fler än 220 förvärv.

Nyckeln till framgångarna är ett innovativt och lyhört förhållningssätt till marknadens krav på långsiktigt hållbara lösningar. Anticimex har inlett en digitalisering av branschen, bland annat genom SMART – ett digitalt system för skadedjurskontroll. Företaget har också infört en decentraliserad affärsmodell där varje lokalkontor har eget affärs- och resultatansvar.

Marknaden för skadedjurskontroll omsätter ungefär 180 miljarder SEK, varav hälften i Nordamerika. Tillväxten beräknas till cirka 5–6 % årligen och de dominerande

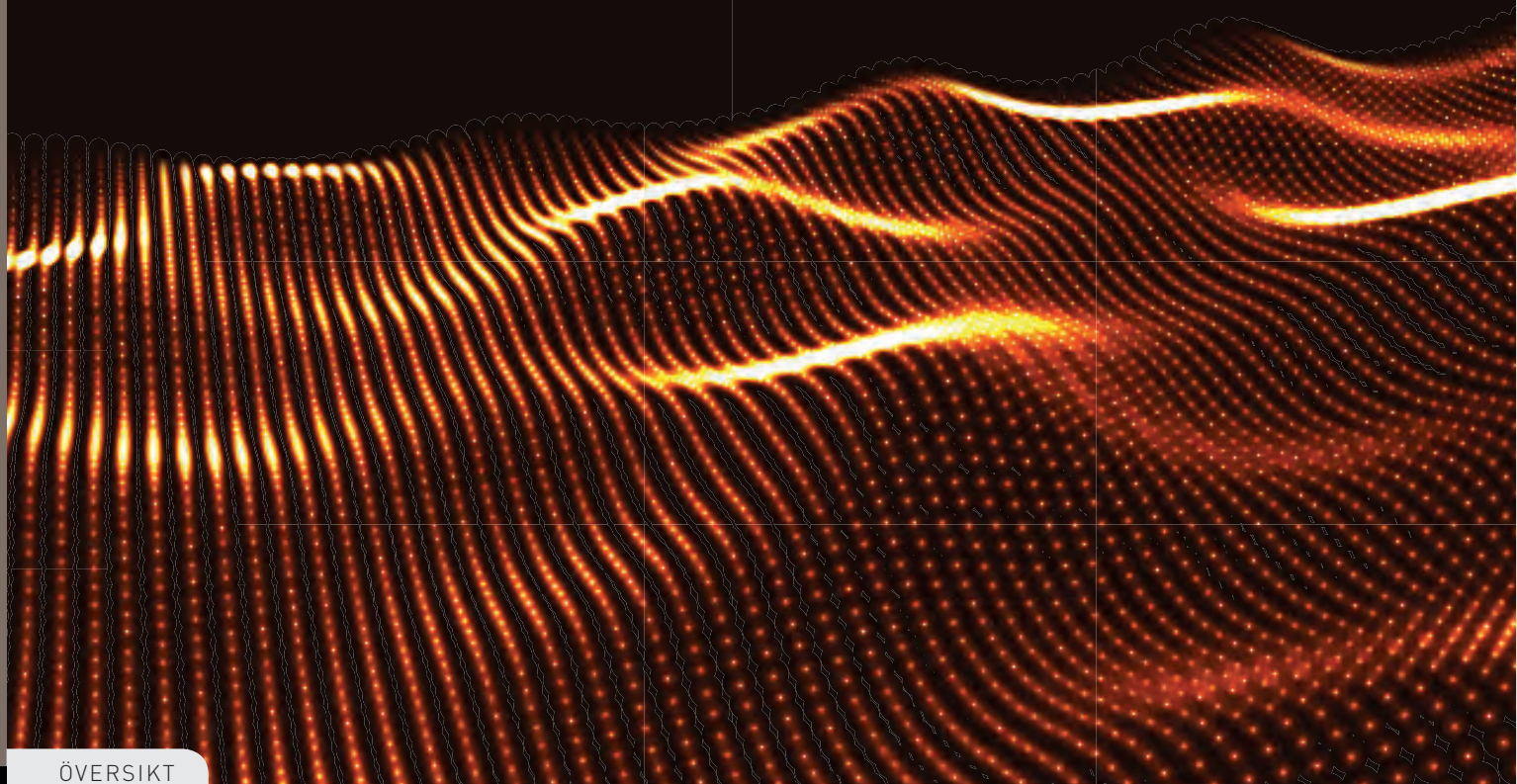
drivkrafterna är befolkningstillväxt, urbanisering, globalisering och minskad tolerans för skadedjur. Anticimex har ungefär 5 % av marknadsandelarna och är marknadsledande i ett femtontal länder.

Anticimex har haft ett mycket starkt 2020. Företaget har planenligt fortsatt sin expansion, bland annat genom 30 förvärv. Företaget har också fortsatt att utveckla sitt SMART-koncept. Under året har antalet installerade enheter ökat med mer än 30 % och var vid årsskiftet cirka 175 000 enheter. Anticimex är fortsatt inriktat på att förbättra sitt digitala erbjudande.

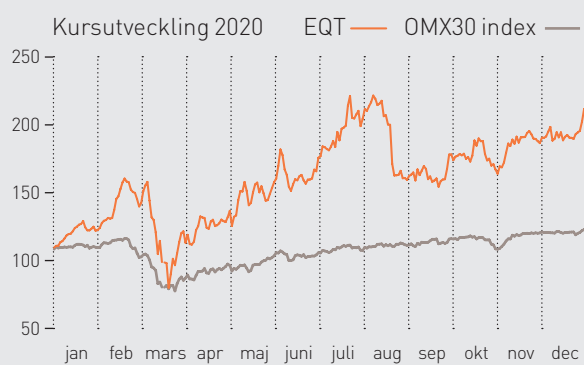
Avgörande för årets starka tillväxt har varit Anticimex förmåga att anpassa sig till händelseutvecklingen kring pandemin och snabbt erbjuda högt efterfrågade tjänster inom desinfektion över hela världen.

Under 2020 omsatte Anticimex 9 103 MSEK, vilket innebär en omsättningsökning med 14,8 % jämfört med föregående år, varav 8,4 % härrör från organisk tillväxt.

Anticimex redovisar ett operationellt EBITA-resultat på 1 873 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 37,4 %. Bolagets operationella EBITA-marginal ökade med 3,4 procentenheter till 20,6 %. Under 2020 rapporterade cirka hälften av företagets lokalkontor en EBITA-marginal överstigande 20 %.



## ÖVERSIKT



Finansiella nyckeltal	2020	2019
Intäkter, MEUR	709	564
Rörelseresultat, MEUR	305	167
Rörelsemarginal, %	43,0	29,6
Finansiell nettokassa, MEUR	878	909
Resultat per aktie, EUR <sup>1)</sup>	0,346	0,238
Utdelning per aktie, SEK <sup>2)</sup>	2,40	2,20
Börskurs 31 dec, B-aktie <sup>3)</sup>	210,4	108,9

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

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

<sup>3)</sup> Börsnoterades 26 september 2019

Finansiella nyckeltal	2020	2019
AUM, Mdr EUR <sup>4)</sup>	52,5	39,9
Effektiv förvaltningsavgift, %	1,41	1,43
Förvaltningsavgifter, MEUR	609	539
Investeringar, av EQT Fonder, Mdr EUR	12,9	9,8
Avyttringar (brutto), Mdr EUR	3,4	7,2

<sup>4)</sup>AUM, avgiftsgenererande förvaltad kapital

# STARKT ÅR FÖR MOTSTÅNDSKRAFTIGT EQT

EQT har, fjolårets turbulens och osäkra marknadsförutsättningar till trots, levererat enligt strategi. Med en motståndskraftig portfölj har EQT fokuserat på att framtidssäkra portföljbolagen, på kapitalanskaffning, på tematiska investeringar och på att bygga ett starkare EQT med fokus på value-add-strategier.

EQT AB (publ) är en syftesdriven och global investeringsorganisation med nära tre årtionden av stabil avkastning fördelad på olika geografier, sektorer och strategier. EQT har rest mer än 84 miljarder EUR sedan starten och har idag cirka 52 miljarder EUR i avgiftsgenererande förvaltad kapital i 17 aktiva fonder inom två affärssegment – Private Capital och Real Assets. Med djupt förankrade värderingar och en tydlig företagskultur, förvaltar och rådgör EQT fonder och investeringsenheter som investerar över hela världen. EQT har fler än 700 medarbetare, fördelade på kontor i 17 länder i Europa, Asien-Stillahavsområdet och Nordamerika.

EQT är noterat på Nasdaq Stockholm. Volito har såväl aktier i EQT som investeringar och intresse i tretton av EQTs fonder. EQT har under 2020 haft en mycket god utveckling där bolagets aktie har ökat i värde med 93 %.

Under ett inledningsvis utmanande 2020 kunde EQT dra affärsmässig nytta av en motståndskraftig portfölj och accelerera sitt fokus på tematiska investeringsmöjligheter i takt med att marknadsförutsättningarna förbättrades. Totala investeringar uppgick till 12,9 miljarder EUR (9,8), varav 61 % i Private Capital och 39 % i Real Assets. Det totala värdet av avyttringar (brutto) uppgick till 3,4 miljarder EUR (7,2), en minskning med 53 % jämfört med 2019. Investerings- och exitläget påverkades av osäkra och svaga marknader under första halvåret, men återhämtade sig under andra halvåret. EQT förbereder ytterligare avyttringar 2021. Per den 31 december hade avgiftsgenererande förvaltad kapital (AUM)

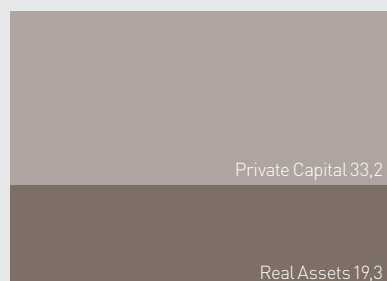
ökat till 52,5 miljarder EUR (39,9), främst drivet av aktivering av EQT IX och EQT Infrastructure V med kapitalåtaganden om 14,6 miljarder EUR respektive 7,6 miljarder EUR.

Justerade totala intäkter ökade med 34 % till 762 miljoner EUR (570), fördelat på förvaltningsavgifter om 609 miljoner EUR (539) samt justerad carried interest och värdeförändringar av investeringar om 153 miljoner EUR (31). Totala intäkter uppgick till 709 miljoner EUR (564). Justerad EBITDA uppgick till 385 miljoner EUR (262) motsvarande en marginal om 51 % (46).

Under 2020 har EQT utökat sin närvaro i Asien-Stillahavsområdet med en etablering i Sydney. I syfte att etablera EQT på en av Europas största PE-marknader inrättades även ett kontor i Paris.

Försäljningen av affärssegmentet Credit har slutförts, och EQT har nu fokus på strategier med aktivt ägarskap. För att öka bolagets finansiella flexibilitet har EQT tecknat en fem-årig revolverande kreditfacilitet om 1,0 miljard EUR med en prissättningsmekanism kopplad till ESG-relaterade mål. Efter perioden tecknade EQT AB ett avtal om att förvärva Exeter i linje med bolagets strategiska ambition att växa inom Real Estate och specifikt inom Nordamerika.

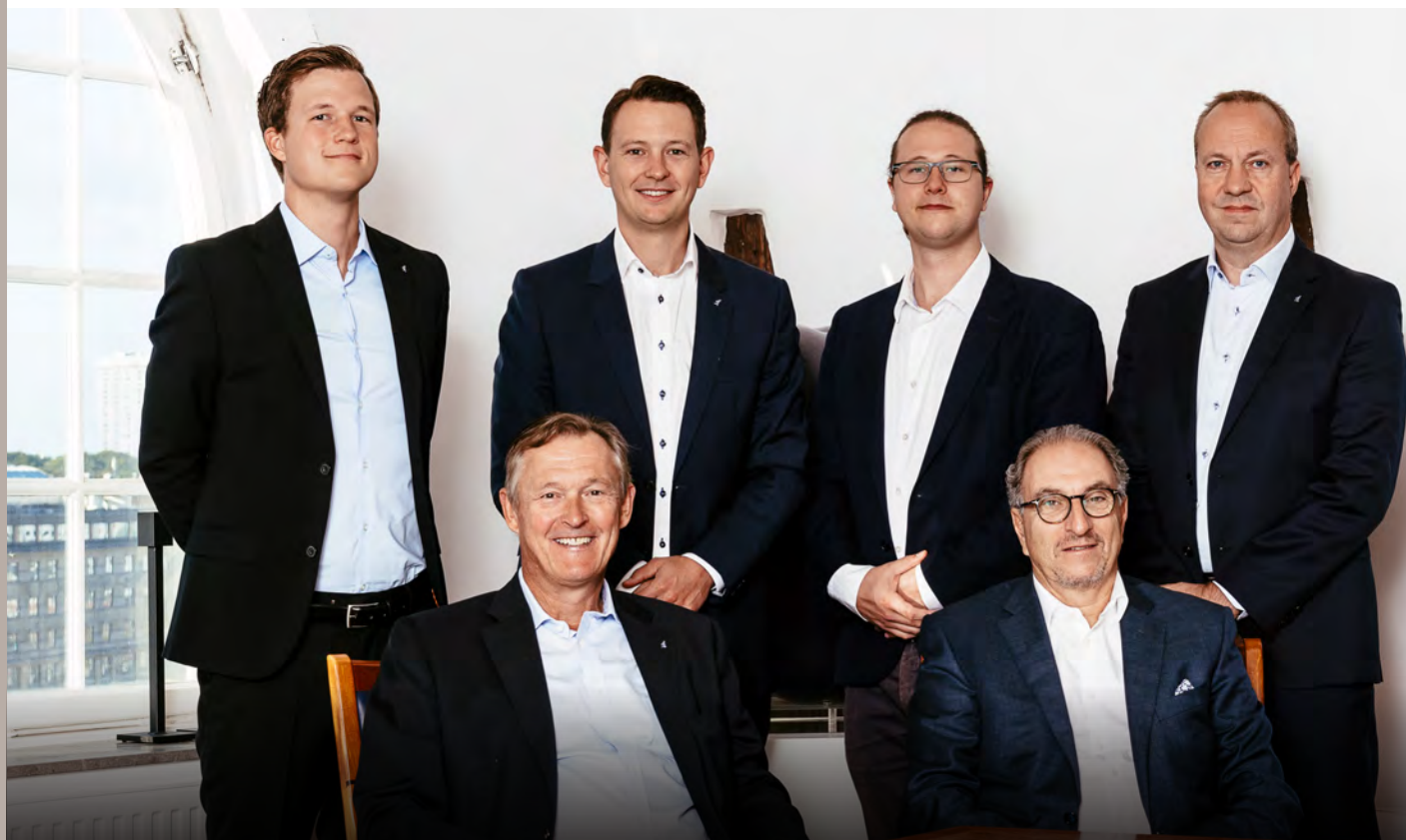
AUM per segment, Miljarder EUR



EQTs Nyckelfonder, MOIC	MOIC (brutto) (31/12 2020)	Förväntad MOIC (brutto)
Private Capital		
EQT VI	2,4x	Enligt plan
EQT VII	1,8x	Enligt plan
EQT VIII	1,1x	Enligt plan
Real Assets		
EQT Infrastructure II	2,1x	Enligt plan
EQT Infrastructure III	1,5x	Över plan
EQT Infrastructure IV	1,1x	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.)

## LEDNING



Från vänster: **Pelle Hammarström**, VD, Volito Fastigheter AB, **Ulf Liljedahl**, VD och koncernchef, Volito AB, **Karin Bengtsson**, Ekonomichef, Volito AB, **Johan Frithiof**, VD, Volito Industri AB



# VOLITOKONCERNENS ÅRSREDOVISNING

32–35	Förvaltningsberättelse
36	Totalresultat för koncernen
37–38	Finansiell ställning för koncernen
39	Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen
40	Kassaflödesanalys för koncernen
41	Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för koncernen
42	Resultaträkning för moderföretaget
43–44	Finansiell ställning för moderföretaget
44	Rapport över förändringar i eget kapital för moderföretaget
45	Kassaflödesanalys för moderföretaget
45	Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för moderföretaget
46–65	Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
64	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för koncernen och moderföretaget
65	Underskrifter
66–67	Revisionsberättelse
68	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 inleddes turbulent med pandemins utbrott och spridning. Tidigt vidtog Volito åtgärder, bland annat genom ett utökat arbetssätt, för att hantera de affärsmässiga följderna av pandemins inverkan på koncernens verksamheter. Med stark grund och tydligt fokus blev det möjligt att snabbt anpassa verksamheten till de nya förutsättningarna.

Under 2020 har Volito genomfört det första året av en ny expansionsplan med genomgående goda resultat. Volito har fortsatt sin transformation, ytterligare förfinat sin organisation och står väl förberett för vidare tillväxt.

Affärsområde Fastigheter gör ett mycket bra år trots begränsade förvärvsmöjligheter och en uthyrning som mött motstånd under pandemin. Affärsområde Industri gör resultatmässigt sitt bästa år någonsin vilket har möjliggjorts genom stark marknadsposition och fortsatt effektivisering av verksamheten. Inom Affärsområde Portföljinvesteringar har portföljbolagen som helhet haft en mycket god utveckling.

Vid årsskiftet uppgick Volitogruppens justerade egna kapital till 4 521,6 MSEK (3 918,4), vilket innebär en ökning med 15,4 % i jämförelse med föregående år.

#### Resultat

Koncernens omsättning uppgick till 596,2 MSEK (569,5), vilket är en ökning med 4,7 %. Ökningen är hänförlig till Volito Industri, 431,6 MSEK (392,9), med både organisk tillväxt och effekten av att resultatet från det finska bolaget Satateknikka Oy, som förvärvades i augusti 2019, nu redovisas för helåret. Volito Fastigheter har avytttrat en fastighet i början av året och har senare under året även avytttrat sin andel i ett joint venture avseende bostads- och samhällsfastigheter och omsättningen har därmed minskat. Volitogruppens rörelseresultat uppgick till 88,6 MSEK (51,1), en ökning med 73,4 %, främst hänförlig till högre omsättning och lägre omkostnader.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 184,1 MSEK (291,4). Aktieutdelningar från intressebolag och portföljinvesteringar har till stor del utblivit för året. I slutet av året lämnade Peab aktierna i dotterbolaget Annehem Fastigheter AB (publ) i utdelning till sina ägare. Värdet på Volitos del av de utdelade aktierna uppgick till 114,3 MSEK.

Värdeutvecklingen på Volitos helägda fastighetsbestånd har varit fortsatt positiv och värdeförändringen uppgick under 2020 till 19,0 MSEK (83,3).

För skydd mot ränterisk kopplad till Volito Fastigheters upplåning används ränteswappar. Dessa värderas till verkligt värde i balansräkningen och realiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna, -4,8 MSEK (5,4), har redovisats i årets resultat.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 198,3 MSEK (380,1).

Värdeutvecklingen i koncernens kvarvarande innehav av portföljinvesteringar har varit mycket positiv och lett till en positiv värdeförändring på innehaven om 302,4 MSEK (586,1) i övrigt totalresultat, samt 17,1 MSEK (9,5) i resultat från finansiella poster.

#### Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen för koncernen uppgick till 7 848,2 MSEK (7 512,6) och det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets ägare uppgick till 4 289,9 MSEK (3 838,4).

Totalt kassaflöde för koncernen uppgick till -7,9 MSEK (17,5). Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott på 12,0 MSEK (136,4). Årets nettoinvesteringar uppgick till 101,4 MSEK (-71,7). Finansieringsverksamhetens nettoutflöde uppgick till -121,3 MSEK (-47,2).

### Moderföretaget

#### Verksamheten

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

#### Resultat

Omsättningen 10,9 MSEK (11,5) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultat efter finansiella poster uppgick till 90,6 MSEK (24,2). Resultatförbättringen är främst kopplad till erhållna aktieutdelningar samt omkostnader.

Resultat före skatt uppgick till 123,8 MSEK (88,4).

#### Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen uppgick till 2 210,6 MSEK (2 008,6) och det egna kapitalet till 932,7 MSEK (819,7).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 118,9 MSEK (64,2). Nettoinvesteringarna har under året uppgått till -93,5 MSEK (-98,9), varav de största investeringarna avsåg fortsatt investering i EQT-fonder, 94,3 MSEK (63,9), förvärv av andelar i Annehem Fastigheter AB (publ), 44,7 MSEK samt förvärv av ytterligare andelar i Bulten AB (publ) 13,0 MSEK (3,5). Återbetalning från EQT-fonderna har skett med 40,5 MSEK (48,7). Vidare har andelar i EQT AB (publ) avyttrats för 29,9 MSEK (-). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -20,2 MSEK (33,0). I december 2020 gjordes en refinansiering, där investeringslånet återbetalades med 998,7 MSEK och ett nytt lån på 1 043,4 MSEK togs upp.

### Fastigheter

#### Verksamheten

Volito Fastigheter bedriver handel med och förvaltning av fastigheter i Malmöregionen med fokus på attraktiva lägen i centrum. Volito Fastigheters målsättningar är fortsatt höga och expansionen fortgår med fokus på nybyggnation och bostäder i Nyhamnen.

Året har till stora delar präglats av den pågående pandemin. Tack vare Volitos långsiktiga arbete och goda kundrelationer har pandemin inte haft någon större negativ inverkan på hyresintäkterna. Dessa är endast påverkade med 0,6 MSEK i lämnade hyresrabatter under 2020. Volitos lokaler och bostäder är efterfrågade och det målstyrda arbetet med att sänka vakanserna har fortsatt. Vakanserna har, trots den rådande situationen, under året endast ökat med knappt 1 %.

Volito Fastigheter har avytttrat andelen i ett joint venture med Peab i Bara centrum. Under året har också den sista industrifastigheten i bolagets bestånd avyttrats. Avyttringarna förstärker möjligheterna till investeringar i bostadsfastigheter i Malmö.

I The Point i Hyllie fortgår färdigställandet och uthyrningen av lokalerna ligger i linje med Volito Fastigheters målsättningar. Även för bolagets andra fastigheter har ett flertal nya kontrakt tecknats under året. Bland annat kommer Clas Ohlsons nya digital-hub-kontor att inrymmas i en av Volitos Fastigheters centrala fastigheter.

Marknadsvärdet för Volito Fastigheters fastighetsbestånd har värderats av en extern part vid årsskiftet till 3 454,9 MSEK (3 526,8, inklusive Segeholm, som avyttrades under året, 137,0 MSEK). Justerat för investeringar, ombyggnationer och avyttringar uppgår värdeökningen i beståndet till 19,0 MSEK (83,3), vilket motsvarar 0,5 % (2,4 %) jämfört med föregående årsskifte.

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

#### Resultat

Volito Fastigheters omsättning uppgick till 165,2 MSEK (176,0). Minskningen är främst hänförlig till förändringar i fastighetsbeståndet. Rörelseresultatet uppgick till 84,3 MSEK (98,1).



Resultat efter finansiella poster uppgick till 41,3 MSEK (193,8). Från och med 2019 marknadsvärderas fastigheterna i JV-bolagen. Resultat efter årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 55,5 MSEK (282,5). Värdeförändringen av Volitos egna fastigheter har påverkat resultatet positivt med 19,0 MSEK (83,3). För skydd mot ränterisk kopplad till Volito Fastigheters upplåning används ränteswappar. Dessa värderas till verkligt värde i balansräkningen och realiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna, -4,8 MSEK (5,4), redovisas i årets resultat.

#### Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen uppgick till 4 033,0 MSEK (4 074,7) och det egna kapitalet uppgick till 1 740,5 MSEK (1 692,8). Rörelsen har genererat ett positivt kassaflöde om 44,8 MSEK (46,2). Årets nettoinvesteringar har uppgått till 44,8 MSEK (48,5) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -89,6 MSEK (-94,7). Volito Fastigheter har lämnat en utdelning till Volito AB om 9,0 MSEK (9,0).

## Industri

### Verksamheten

Volito Industri förvärv 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.

Året har till stora delar påverkats av den pågående pandemin. Tidigt under året inleddes en omställning från regelbundna kundbesök till ett mer digitalt arbetssätt. Rutiner och förhållningssätt anpassades till den nya situationen. Möjligheterna till förvärv har begränsats av pandemin, men verksamheten har drivits med oförminskad styrka. Gruppen har under året erhållit statligt stöd för korttidsarbete med 1,8 MSEK. Volito Industri har med Volito Automation skapat en välpositionerad aktör inom hydraulik och en stabil plattform för affärsområdets fortsatta utveckling.

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

### Resultat

Volito Industris omsättning uppgick till 431,6 MSEK (392,9). Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 38,5 MSEK (27,6) och efter avskrivningar till 34,1 MSEK (23,7). Volito Industri har genererat ett resultat efter finansiella poster om 31,3 MSEK (21,3).

#### Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen uppgick till 285,4 MSEK (307,8) och det egna kapitalet uppgick till 20,1 MSEK (1,3).

Rörelsen har genererat ett positivt kassaflöde om 33,3 MSEK (29,1). Årets nettoinvesteringar har uppgått till -2,0 MSEK (-77,6), kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -44,4 MSEK (69,2). Årets totala kassaflöde var -13,1 MSEK (20,6).

## Portföljinvesteringar

Affärsområde Portföljinvesteringar består av Volitos innehav i Peab AB (publ), Bulten AB (publ), Anticimex AB, Avensia AB (publ), EQT AB (publ), Annehem Fastigheter AB (publ), som delades ut från Peab i samband med bolagets börsintroduktion 2020, samt Volitos fonder i EQT. Volito har förvärvat ytterligare andelar i Annehem Fastigheter AB (publ) efter börsintroduktionen.

### Peab AB (publ)

Peab är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag, verksamt inom Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Företagets aktie är noterat på Nasdaq Stockholm (Large Cap).

Volitos innehav i Peab uppgick till 16 700 000 aktier per 2020-12-31, 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 1 497,2 MSEK (1 565,6).

### Annehem Fastigheter AB (publ)

Annehem äger och förvaltar kommersiella fastigheter i de svenska tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg och Skåne samt i Helsingfors och Oslo.

Annehem Fastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq Stockholm med första handelsdag den 11 december 2020. Vid noteringen delade Peab AB (publ) ut sitt innehav i Annehem till sina ägare. Volito fick 300 000 aktier av serie A och 3 040 000 aktier av serie B, till ett sammanlagt värde av 114,3 MSEK, i utdelning från Peab. Volito har därefter förvärvat ytterligare 1 378 928 aktier i serie B, för 44,7 MSEK. Vårt innehav motsvarade 8,0 % av kapitalet och 6,1 % av rösterna per 2020-12-31.

Värdeutvecklingen i Annehemsaktien har från noteringen till årsskiftet varit negativ. Marknadsvärdet på Volitos totala innehav uppgick per 2020-12-31 till 149,4 MSEK.

### Bulten AB (publ)

Bulten är en av de största leverantörerna av fästelement till fordonsindustrin i Europa. 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 noterat på Nasdaq Stockholm (Mid Cap).

Volito är största ägare i Bulten AB och har ökat sitt innehav under 2020 med 200 000 aktier till 5 000 000 aktier per 2020-12-31, vilket motsvarade 23,82 % av kapitalet och rösterna.

Bulten har under året haft en positiv värdeutveckling. Marknadsvärdet på Volitos totala innehav uppgick vid årsskiftet till 449,0 MSEK (378,2). Bulten konsolideras som ett intressebolag och Volitokoncernens resultat hänförligt till innehavet uppgick till -8,7 MSEK (19,7) inklusive övrigt totalresultat. Koncernmässigt värde på andelarna uppgick till 394,4 MSEK (388,1).

### EQT AB (publ)

EQT är en differentierad och global investeringsorganisation och förvaltar kapital i 17 aktiva fonder fördelat på två affärssegment, Private Capital och Real Assets. EQT är ledande på privatmarknaden med djup expertis inom ansvarsfullt och långsiktigt ägarskap, bolagsstyrning, operativ förbättring, digitalisering och hållbarhet.

Volitos innehav i EQT uppgick till 1 000 000 aktier per 2020-12-31 (1 250 000), vilket motsvarar 0,10 % av kapitalet och rösterna (0,13 %).

EQT har haft en positiv värdeutveckling under året. Marknadsvärdet på Volitos innehav uppgick vid årsskiftet till 210,4 MSEK (136,1).

### EQT fonder

Volito har innehav och intresse i 13 av EQTs fonder. Värdet på dessa uppgick vid årsskiftet till 270,4 MSEK (182,4).

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.

### Anticimex

Anticimex är en ledande global specialist inom skadedjurskontroll, matsäkerhet, fuktkontroll, husbesiktningar och brandskydd. Genom förebyggande åtgärder, ny teknik och hållbara lösningar skapar Anticimex hälsosamma miljöer för företag och privatpersoner.

Volito äger 3,19 % av kapitalet och 3,29 % av rösterna.

Marknadsvärdet vid årsskiftet är baserat på senaste kända marknadsvärdering och uppskattas till 1 076,6 MSEK (789,0).

### **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.

Avensia handlas på NASDAQ OMX Stockholm First North Premier med tickern AVEN. Volito ägde vid årsskiftet 800 000 aktier och marknadsvärdet på innehavet uppgick till 13,5 MSEK (11,6).

### **Övriga innehav**

Utöver ovanstående innehav har Volito ägarintressen i diverse andra mindre bolag. Det sammanlagda värdet på dessa innehav uppgick vid årsskiftet till 3,8 MSEK (2,4).

### **Förväntningar avseende den framtida utvecklingen Koncernen**

2020 var det första året med den nya expensionsplanen. Denna plan syftar till att optimera Volitos tillväxt och att med tydlig diversifiering skapa fördelaktig balans mellan risk och avkastning samt uthålliga kassaflöden. Volitos fokus är långsiktigt ägande, långsiktig avkastning med en tydlig vision och värdegrund som bas. Volito står redo för en fortsatt expansion med en erfaren organisation och en stark finansiering. Ett fortsatt gynnsamt ränteläge ger dessutom goda förutsättningar för nya investeringar.

Volito Fastigheter har för avsikt att fortsätta koncentrationen av beståndet till attraktiva lägen i centrum, med huvudsaklig inriktning på bostäder och kommersiella lokaler. Målsättningarna är höga och Volito eftersträvar diversifiering, utjämnad cyklicitet, långsiktig avkastning samt låg risk. Under året har fastighetsportföljen renodlats ytterligare och framåt ligger fokus på såväl förvärv som nybyggnation i egen regi.

Affärsområde Industri kommer att fortsätta sin expansion av Volito Automation i Norden. Affärsområdet ska leverera långsiktigt hållbara automationslösningar och därför söker Volito Industri nya expansionsmöjligheter inom till exempel elektrifiering och andra närliggande teknologier för att bli så heltäckande som möjligt. Med Volito Automation som förebild ska Volito Industri utvidgas och diversifieras inom ramen för aktuell expensionsplan.

### **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.

Coronaviruset, covid-19, är en osäkerhetsfaktor som kan påverka Volitos verksamhet. Volito följer utvecklingen noggrant för att kunna bedöma möjlig påverkan i ett längre perspektiv. Coronavirusets effekter på Volitos verksamhet har hittills varit begränsade.

#### **Objektsrisk**

Värdet förändringarna 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 % (90 %) på kommersiella objekt och med 11 % (10 %) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelas på 149 (152) 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. 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. 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

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

#### Räntexponering

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 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 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 ränteutbetalningar 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 Volitogrubbens totala lån som är exponerade mot den korta räntan 1 864,0 MSEK (1 964,8). Säkring avseende 54,1 % (56,0) av skuldportföljen i Volito Fastigheterkoncernen motsvarande 34,2 % (35,7) 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 (1 089,0). Per den 31 december varierar de bundna räntorna från 0,29 % (0,05 %) till 3,45 % (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, skattlagstiftning 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 667 682 240,89 disponeras enligt följande:

Utdelning, [2 440 000 * 24,50 kronor per aktie]	59 780 000
Balanseras i ny räkning	607 902 241
<b>Summa</b>	<b>667 682 241</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 Rapporteringens rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderföretagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporteringens rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna utdelningen reducerar moderföretagets soliditet till 39,5 % från 42,2 %. 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	2020	2019
3	Nettoomsättning	596 234	569 526
4	Övriga rörelseintäkter	3 766	904
5		600 000	570 430
	<b>Rörelsens kostnader</b>		
	Råvaror och förnödenheter	-245 261	-229 437
	Fastighetskostnader	-37 069	-44 407
6	Övriga externa kostnader	-39 488	-41 895
7	Personalkostnader	-152 734	-182 906
8	Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-19 639	-19 367
9	Övriga rörelsekostnader	-17 237	-1 346
	<b>Rörelseresultat</b>	<b>88 572</b>	<b>51 072</b>
	<b>Resultat från finansiella poster</b>		
11	Resultat från andelar i joint ventures	164	141 519
12	Resultat från andelar i intresseföretag	13 201	58 513
13	Resultat från andra finansiella poster	150 895	103 898
14	Ränteutgifter och liknande resultatposter	3 740	7 232
15	Räntekostnader och liknande resultatposter	-72 442	-70 828
	<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>184 130</b>	<b>291 406</b>
16	Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19 027	83 297
17	Värdeförändring derivat	-4 837	5 423
	<b>Resultat före skatt</b>	<b>198 320</b>	<b>380 126</b>
18	Skatt	-7 226	-25 238
	<b>Årets resultat</b>	<b>191 094</b>	<b>354 888</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	-7 292	-768
	Andel i intresseföretags och joint ventures övrigt totalresultat	-20 652	4 420
	<b>Poster som inte kan omföras till årets resultat</b>		
	Årets förändring i verkligt värde på egetkapitalinstrument värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	315 487	586 080
	Skatt hänförligt till poster som inte kan omföras till årets resultat	-19 889	12 329
	<b>Årets övrigt totalresultat</b>	<b>267 654</b>	<b>602 061</b>
	<b>Årets totalresultat</b>	<b>458 748</b>	<b>956 949</b>
	<b>Årets resultat hänförligt till:</b>		
	Moderföretagets ägare	190 974	354 774
	Innehav utan bestämmande inflytande	120	114
	<b>Årets resultat</b>	<b>191 094</b>	<b>354 888</b>
	<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>		
	Moderföretagets ägare	458 942	956 835
	Innehav utan bestämmande inflytande	-194	114
	<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>458 748</b>	<b>956 949</b>

## Finansiell ställning för koncernen

Not	Belopp i TSEK	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
20	Immateriella tillgångar	119 409	122 664
21	Förvaltningsfastigheter	3 454 901	3 526 800
22	Industrifastigheter	3 603	3 814
23	Nyttjanderättstillgångar	46 419	53 731
24	Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	2 943	3 461
25	Inventarier, verktyg och installationer	13 506	16 770
26	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4 343	12 694
29	Andelar i joint ventures	340 177	423 319
30	Fordringar hos joint ventures	-	12 027
31	Andelar i intresseföretag	417 273	412 554
32	Fordringar hos intresseföretag	10 507	10 869
33	Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 221 239	2 687 209
34	Uppskjuten skattefordran	6 915	1 107
35	Finansiella leasingavtal	22 362	23 575
36	Andra långfristiga fordringar	2 656	400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 666 253</b>	<b>7 310 994</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
	Varulager	79 529	84 669
43	Kundfordringar	50 789	49 928
	Fordringar hos koncernföretag	-	10 000
	Fordringar hos intresseföretag	12 281	12 445
	Skattefordringar	3 114	3 706
	Övriga fordringar	5 675	3 209
37	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 431	10 112
38	Kassa och bank	19 163	27 512
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>181 982</b>	<b>201 581</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 848 235</b>	<b>7 512 575</b>

## Finansiell ställning för koncernen

Not	Belopp i TSEK	2020-12-31	2019-12-31
	<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
39	<b>Eget kapital</b>		
	Aktiekapital	244 000	244 000
	Övrigt tillskjutet kapital	21 005	21 005
	Reserver	1 744 350	1 474 845
	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	2 280 543	2 098 590
	<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>	<b>4 289 898</b>	<b>3 838 440</b>
	<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>1 007</b>	<b>114</b>
	<b>Eget kapital</b>	<b>4 290 905</b>	<b>3 838 554</b>
	<b>Skulder</b>		
40, 43	Skulder till kreditinstitut	2 996 033	3 087 239
	Övriga långfristiga skulder	1 712	1 835
34	Uppskjuten skatteskuld	348 977	324 882
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 346 722</b>	<b>3 413 956</b>
40, 43	Skulder till kreditinstitut	61 161	44 316
40,41,43	Checkräkningskredit	-	34 943
	Förskott från kunder	3 056	5 927
	Leverantörsskulder	41 642	47 020
	Skulder till koncernföretag	-	532
	Aktuella skatteskulder	14 196	9 909
	Övriga skulder	13 385	9 847
44	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 168	107 571
	<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>210 608</b>	<b>260 065</b>
	<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 848 235</b>	<b>7 512 575</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 2018</b>	<b>244 000</b>	<b>21 005</b>	<b>18 634</b>	<b>854 150</b>	<b>1 785 198</b>	<b>2 922 987</b>	<b>-</b>	<b>2 922 987</b>
<b>Årets totalresultat</b>								
Årets resultat					354 774	354 774	114	354 888
Omräkningsreserv, intressebolag			4 420	-	-	4 420	-	4 420
Övrigt totalresultat			-768	598 409	-	597 641	-	597 641
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 652</b>	<b>598 409</b>	<b>354 774</b>	<b>956 835</b>	<b>114</b>	<b>956 949</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>								
<b>Tillskott från och värdeöverföring till ägare</b>								
Lämnade utdelningar					-37 820	-37 820	-	-37 820
Transaktion mellan ägare					-3 562	-3 562	-	-3 562
<b>S:a tillskott från och värdeöverföring till ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-41 382</b>	<b>-41 382</b>	<b>-</b>	<b>-41 382</b>
<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
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-26 093</b>	<b>295 598</b>	<b>190 974</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>-3 807</b>	<b>1 748 157</b>	<b>2 280 543</b>	<b>4 289 898</b>	<b>1 007</b>	<b>4 290 905</b>

## Kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i TSEK	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	184 130	291 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-130 429	-211 562
	53 701	79 844
Betald skatt	-3 960	-5 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>49 741</b>	<b>74 092</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	3 701	2 684
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-5 236	-20 020
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-36 187	79 613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 019</b>	<b>136 369</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-95	-1 738
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-41 628	-30 188
Avyttring av förvaltningsfastigheter	129 300	163 055
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 284	-3 138
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 318	-
Förvärv av koncernföretag	-8 000	-73 619
Förvärv av finansiella tillgångar	-153 154	-247 137
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	176 988	121 103
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>101 445</b>	<b>-71 662</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 043 413	3 011 758
Amortering av lån	-1 150 540	-3 021 173
Amortering av leasingsskuld	-14 216	-15 928
Utbetald utdelning	-	-21 820
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-121 343</b>	<b>-47 163</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 879</b>	<b>17 544</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>27 512</b>	<b>10 356</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	<b>-470</b>	<b>-388</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 163</b>	<b>27 512</b>



## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i TSEK	2020	2019
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	-	90 179
Erhållen ränta	456	3 447
Erlagd ränta	-70 625	-70 925
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	13 201	-155 918
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	19 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	19 639	5 786
Nedskrivningar	-	1 487
Återförda nedskrivningar	-	-44 114
Orealiserade valutakursdifferenser	-27 854	-2 294
Rearesultat avyttring av materiella anläggningstillgångar	13 056	-
Aktieutdelning i form av aktier	-114 261	-
Rearesultat avyttring av finansiella tillgångar	-17 127	-24 686
Förändringar i värdet av finansiella instrument	-17 083	-9 520
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-	-1 303
	<b>-130 429</b>	<b>-211 562</b>
<b>Transaktioner som inte medför betalningar</b>		
Förvärv av tillgång genom finansiell lease	7 202	39 741
<b>Förvärv av koncernföretag och andra affärsenheter</b>		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Immateriella anläggningstillgångar	-	51 983
Materiella anläggningstillgångar	-	2 240
Finansiella tillgångar	-	3 787
Varulager	-	10 785
Rörelsefordringar	-	12 899
Likvida medel	-	15 051
<b>Summa tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>96 745</b>
Rörelseskulder	-	8 075
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>-</b>	<b>8 075</b>
Köpeskillning	8 000	88 670
Avgår: Säljarreverser	-	-
Utbetald köpeskillning	8 000	88 670
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-15 051
<b>Påverkan på likvida medel (minus = ökning)</b>	<b>8 000</b>	<b>73 619</b>
<b>Likvida medel</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	19 163	27 512
<b>Ej utnyttjade krediter</b>		
Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 250,0 MSEK (265,1).		

## Resultaträkning för moderföretaget

Not	Belopp i TSEK	2020	2019
3	Nettoomsättning	10 891	11 466
4	Övriga rörelseintäkter	121	23
		11 012	11 489
	<b>Rörelsens kostnader</b>		
6, 23	Övriga externa kostnader	-13 983	-21 725
7	Personalkostnader	-27 559	-61 167
8	Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-119	-73
	<b>Rörelseresultat</b>	<b>-30 649</b>	<b>-71 476</b>
	<b>Resultat från finansiella poster</b>		
10	Resultat från andelar i koncernföretag	-4 005	-41 605
12	Resultat från andelar i intresseföretag	-	63 114
13	Resultat från övriga finansiella poster	146 940	88 414
14	Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 893	8 198
15	Räntekostnader och liknande resultatposter	-27 576	-22 416
	<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>90 603</b>	<b>24 229</b>
	<b>Bokslutsdispositioner</b>		
	Koncernbidrag, erhållna	33 232	64 186
	<b>Resultat före skatt</b>	<b>123 835</b>	<b>88 415</b>
18	Skatt	-10 882	-9 748
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>112 953</b>	<b>78 667</b>

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

## Finansiell ställning för moderföretaget

Not	Belopp i TSEK	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
20	Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	390	493
		<b>390</b>	<b>493</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
25	Inventarier, verktyg och installationer	2 775	2 670
		<b>2 775</b>	<b>2 670</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
27	Andelar i koncernföretag	356 182	348 182
28	Fordringar hos koncernföretag	107 997	107 997
31	Andelar i intresseföretag	242 415	229 377
32	Fordringar hos intresseföretag	10 507	10 869
33	Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 411 377	1 196 787
34	Uppskjuten skattefordran	4 979	-
36	Andra långfristiga fordringar	2 656	400
		<b>2 136 113</b>	<b>1 893 612</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 139 278</b>	<b>1 896 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
	Kundfordringar	285	1 314
	Fordringar hos koncernföretag	44 913	94 957
	Fordringar hos intresseföretag	12 030	12 445
	Skattefordringar	-	567
	Övriga fordringar	3 757	974
37	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 750	1 157
		<b>65 735</b>	<b>111 414</b>
38	<b>Kassa och bank</b>	<b>5 591</b>	<b>381</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>71 326</b>	<b>111 795</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 210 604</b>	<b>2 008 570</b>

## Finansiell ställning för moderföretaget

Not	Belopp i TSEK	2020-12-31	2019-12-31
	<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	554 729	476 061
	Årets resultat	112 953	78 667
		<b>667 682</b>	<b>554 728</b>
		<b>932 687</b>	<b>819 733</b>
	<b>Avsättningar</b>		
34	Avsättningar för uppskjuten skatt	15 856	-
		<b>15 856</b>	<b>-</b>
	<b>Långfristiga skulder</b>		
40	Skulder till kreditinstitut	1 043 413	1 014 625
		<b>1 043 413</b>	<b>1 014 625</b>
	<b>Kortfristiga skulder</b>		
40	Skulder till kreditinstitut	-	14 000
40, 41, 43	Checkräkningskredit	-	34 943
	Leverantörsskulder	931	2 554
	Skulder till koncernföretag	200 202	74 488
	Aktuella skatteskulder	2 245	2 807
	Övriga skulder	407	646
44	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 863	44 774
		<b>218 648</b>	<b>174 212</b>
	<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 210 604</b>	<b>2 008 570</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 2018</b>	<b>244 000</b>	<b>21 005</b>	<b>431 850</b>	<b>82 030</b>	<b>778 885</b>
Vinstdisposition			82 030	-82 030	-
Årets resultat				78 667	78 667
Utdelning			-37 820	-	-37 820
<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>

## Kassaflödesanalys för moderföretaget

Belopp i TSEK	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	90 603	24 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-140 030	-12 502
	-49 427	11 727
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-49 427</b>	<b>11 727</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6 441	2 688
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	159 584	49 829
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>116 598</b>	<b>64 244</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag	-8 000	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-519
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-121	-24
Investeringar i finansiella tillgångar	-153 553	-243 011
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	70 441	144 701
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-91 233</b>	<b>-98 853</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 043 413	1 089 165
Amortering av låneskulder	-1 063 568	-1 034 390
Utbetald utdelning	-	-21 820
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-20 155</b>	<b>32 955</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 210</b>	<b>-1 654</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>381</b>	<b>2 021</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	<b>-</b>	<b>14</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 591</b>	<b>381</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för moderföretaget

Belopp i TSEK	2020	2019
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	-	98 324
Erhållen ränta	5 893	3 871
Erlagd ränta	-26 013	-19 341
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Utdelning från dotterföretag	-22 200	-
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	119	73
Övriga nedskrivningar	26 205	50 605
Återförda nedskrivningar	-	-44 114
Orealiserade valutakursdifferenser	362	-976
Aktieutdelning i form av aktier	-114 261	-
Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-30 255	-18 090
	<b>-140 030</b>	<b>-12 502</b>
<b>Likvida medel</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	5 591	381
<b>Ej utnyttjade krediter</b>		
Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 250,0 MSEK (265,1).		

## 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 2020 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 4 mars 2021 och kommer att föreläggas årsstämman den 10 maj 2021 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 förvaltningsfastigheter 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 2020 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 förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nyheter eller ändringar med framtida tillämpning planeras inte att förtidstillämpas. 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 rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella 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 regleringar redovisas vanligtvis i årets resultat.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde från förvärvstidpunkten. I det fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som ett egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering redovisas inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar 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 ett jämförbart 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 mellanhavanden 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 uppkomna 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 realiserade 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 realiserade 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 leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta avgifter. 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.

Leasingskulden – 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 leasar av fordon.

Leasingskulden 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.

Leasingskulden 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 leasingskulder 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 leasingskuld. 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 risker 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 leasingskulder, 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 färdigställa 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 värdetförändringar 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 korrigering av räntekostnaden. 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 indikatorer 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 färdigställas 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 koncernredovisningen 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 presterat 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 (skuldinstrumentsinvestering), verkligt värde via övrigt totalresultat ( eget kapitalinvestering), eller verkligt värde via resultatet. Nedan beskrivs hur koncernens olika innehav av finansiella tillgångar har klassificerats:

#### Innehav av onoterade fonder

Koncernen innehåller andelar i onoterade fonder. Fondandelarna uppfyller inte kriterierna för eget kapitalinstrument 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 värderas 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 utvärdera 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

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald 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 förpliktigt, 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 anställde.

### 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 avvecklade 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 avveklad 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 avveklad verksamhet sker vid avyttring eller vid tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning.

Resultat efter skatt från avveklad verksamhet redovisas på en egen rad i rapporten över resultat och övrigt totalresultat. När en verksamhet klassificeras som avveklad ändras utformningen av jämförelseårets rapport över resultat och övrigt totalresultat så att den redovisas som om den avvecklade verksamheten hade avvecklats 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 förfallodagen.

### 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 koncernföretagets, intresseföretagets 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 118 342 TSEK (121 028). Vid beräkning av kassa-genererande 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 2020 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**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
<b>Intäkter från avtal med kunder</b>		
Varuförsäljning	431 623	392 882
Administrationsintäkter	2 712	3 127
<b>Leasingintäkter</b>		
Hysesintäkter	161 899	173 517
<b>Nettoomsättning</b>	<b>596 234</b>	<b>569 526</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Intäkter från avtal med kunder</b>		
Administrationsintäkter	10 891	11 466
	<b>10 891</b>	<b>11 466</b>

**Kontraktbalanser**

Koncernen har avtalskulder i form av förskott från kund, som redovisas i övriga kortfristiga skulder. Beloppet uppgår till 3 056 TSEK (5 927). Koncernen har inga väsentliga avtalsstillgångar. För upplysning om kundfordringar se not 43.

**Orderstocken**

Orderstocken inom Volito Industribolagen uppgick vid årsskiftet till 60 045 TSEK (75 425). Ordrrarna kommer att levereras under 2021. Vad gäller löptiderna i Volito Fastigheters kontraktspportfölj hänvisas till not 5 och 21.

**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Reavinst vid avyttring av anläggningstillgångar	186	-
Statligt stöd för korttidsarbete	1 866	-
Erhållna bidrag	-	252
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-	184
Övrigt	1 714	468
	<b>3 766</b>	<b>904</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Övrigt	121	23
	<b>121</b>	<b>23</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 0 TSEK (1 926) omsättningsbaserade lokalhyror. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontraktstid har periodiserats linjärt över respektive kontraktstidens hela löptid.

Hysesintäkterna i Volito Fastigheterkoncernen enligt kontraktspportföljen per årsskiftet fördelas med 89 % (90 %) på kommersiella objekt och med 11 % (10 %) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelas på 149 (152) 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.

Kontraktspportföljens löptider för kommersiella lokaler i Volitogruppen förfaller per den 31 december 2020 enligt nedan. Angivna belopp avser kontrakterad utgående årshyra i portföljen:

	2020	2019
Inom ett år	18 484	2 589
Mellan ett och fem år	106 178	124 748
Senare än fem år	15 246	14 847
	<b>139 908</b>	<b>142 184</b>

**Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	1 159	1 033
Skatterådgivning	84	7
Andra uppdrag	249	99
<b>ÖVRIGA REVISORER</b>		
Revisionsuppdrag	-	43
Andra uppdrag	7	64
<b>Moderföretaget</b>		
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	373	323
Andra uppdrag	113	91

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 kategorierna av tjänster.

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

Medelantalet anställda	2020	Varav män	2019	Varav män
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	7	29 %	7	57 %
<b>Koncernföretag</b>				
Sverige	104	87 %	111	86 %
Finland	49	94 %	48	94 %
Totalt i koncernföretag	153	89 %	159	89 %
<b>Koncernen totalt</b>	<b>160</b>	<b>86 %</b>	<b>166</b>	<b>87 %</b>
<b>Könsfördelning i företagsledningen</b>				
	<b>2020</b>	<b>Andel kvinnor</b>	<b>2019</b>	<b>Andel kvinnor</b>
<b>Koncernen</b>				
Styrelsen		0 %		0 %
Övriga ledande befattningshavare		25 %		0 %
<b>Kostnader och ersättningar till anställda</b>				
	<b>2020</b>	<b>2019</b>		
<b>Koncernen</b>				
Löner och ersättningar med mera	108 862	126 927		
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	13 172	13 319		
Sociala avgifter	28 764	38 311		
	<b>150 798</b>	<b>178 557</b>		

	2020	2019
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>Löner och ersättningar</b>	<b>Sociala kostnader</b>
Moderföretaget	19 035	8 496
(varav pensionskostnad)		<sup>1)</sup> (2 618)
Koncernföretag	89 827	33 077
(varav pensionskostnad)		(10 554)
<b>Koncernen totalt (varav pensionskostnad)</b>	<b>108 862</b>	<b>41 573</b>
		<sup>2)</sup> (13 172)
	<b>Löner och ersättningar</b>	<b>Sociala kostnader</b>
Moderföretaget	39 780	16 089
(varav pensionskostnad)		<sup>1)</sup> (2 771)
Koncernföretag	87 147	35 541
(varav pensionskostnad)		(10 548)
<b>Koncernen totalt (varav pensionskostnad)</b>	<b>126 927</b>	<b>51 630</b>
		<sup>2)</sup> (13 319)

<sup>1)</sup> Av moderföretagets pensionskostnader avser 1 745 TSEK (1 898) företagets styrelse och VD. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa.

<sup>2)</sup> Av koncernens pensionskostnader avser 4 848 TSEK (4 888) koncernbolagens styrelser och VD. Koncernen har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa.

**Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda i moderföretaget**

	2020	2019
<b>Moderföretaget</b>		
LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE (6 PERSONER, VD OCH STYRELSELEDAMÖTER)		
Löner och andra ersättningar	15 013	35 149
(varav tantiem o.d.)	(6 807)	(26 968)
Sociala kostnader	6 976	13 493
(varav pensionskostnader)	(1 745)	(1 898)
ÖVRIGA ANSTÄLLDA		
Löner och andra ersättningar	4 022	4 631
(varav tantiem o.d.)	(565)	(864)
Sociala kostnader	1 520	2 596
(varav pensionskostnader)	(873)	(873)
<b>Moderföretaget totalt</b>		
Löner och andra ersättningar	19 035	39 780
(varav tantiem o.d.)	(7 372)	(27 832)
Sociala kostnader	8 496	16 089
(varav pensionskostnader)	(2 618)	(2 771)

**Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda i koncernen**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
Löner och andra ersättningar	28 651	52 338
(varav tantiem o.d.)	(7 342)	(32 721)
Sociala kostnader	14 452	22 014
(varav pensionskostnader)	(4 848)	(4 888)
ÖVRIGA ANSTÄLLDA		
Löner och andra ersättningar	80 211	74 589
(varav tantiem o.d.)	(724)	(5 667)
Sociala kostnader	27 121	29 616
(varav pensionskostnader)	(8 324)	(8 431)
<b>Koncernen totalt</b>		
Löner och andra ersättningar	108 862	126 927
(varav tantiem o.d.)	(8 066)	(38 388)
Sociala kostnader	41 573	51 630
(varav pensionskostnader)	(13 172)	(13 319)

**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**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Immateriella tillgångar	-931	-945
Industrifastigheter	-211	-211
Nyttjanderättstillgångar	-13 769	-13 581
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-638	-625
Inventarier, verktyg och installationer	-4 090	-4 005
	<b>-19 639</b>	<b>-19 367</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Licenser	-103	-64
Inventarier, verktyg och installationer	-16	-9
	<b>-119</b>	<b>-73</b>

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Pantbrevskostnad vid avyttring av fastigheter	-	-928
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-2 126	-109
Realisationsresultat	-14 925	-
Kreditförluster	-147	-
Tilläggsköpeskilling	-	-
Övrigt	-39	-309
	<b>-17 237</b>	<b>-1 346</b>

**Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2020	2019
<b>Moderföretaget</b>		
Utdelning	22 200	9 000
Nedskrivningar av lämnat aktieägartillskott	-26 205	-50 605
	<b>-4 005</b>	<b>-41 605</b>

**Not 11 Resultat från andelar i joint ventures**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Årets resultat från andelar i joint ventures	-20 375	141 519
Realisationsresultat avyttrade andelar	20 539	-
	<b>164</b>	<b>141 519</b>

Från och med 2019 marknadsvärderas fastigheterna i Point Hyllie- och Barabolagen. Barabolagen har avyttrats under 2020. Realisationsresultatet uppgick till 20 539 TSEK.

**Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Resultatandelar i resultat hos intresseföretag	13 201	14 399
Återförda nedskrivningar	-	44 114
	<b>13 201</b>	<b>58 513</b>

**Moderföretaget**

Utdelning	-	19 000
Återförda nedskrivningar	-	44 114
	<b>-</b>	<b>63 114</b>

**Not 13 Resultat från andra finansiella poster**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Utdelning i form av aktier	-	-
i Annhem Fastigheter AB (publ)	114 261	-
Övriga utdelningar	2 424	71 179
Realisationsresultat vid avyttringar	17 127	24 686
Nedskrivningar	-	-1 487
Värdoförändring	17 083	9 520
	<b>150 895</b>	<b>103 898</b>

**Moderföretaget**

Utdelning i form av aktier	-	-
i Annhem Fastigheter AB (publ)	114 261	-
Övriga utdelningar	2 424	70 324
Realisationsresultat vid avyttringar	30 255	18 090
	<b>146 940</b>	<b>88 414</b>

**Not 14 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	300	100
Ränteintäkter, övriga	156	1 888
Leasingintäkter	1 394	1 459
Valutakursvinster	1 890	3 785
	<b>3 740</b>	<b>7 232</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	4 005	3 507
Ränteintäkter, övriga	13	364
Valutakursvinster	-	2 452
Garantiintäkter, koncernföretag	1 875	1 875
	<b>5 893</b>	<b>8 198</b>

Alla ränteintäkter är hänförliga till instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

**Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Räntekostnader, övriga	-69 489	-67 712
Uppläggningsavgift	-	-1 630
Kreditavgifter och löftesprovision	-1 560	-1 486
Valutakursförluster	-1 393	-
	<b>-72 442</b>	<b>-70 828</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-2 026	-728
Räntekostnader, övriga	-22 915	-18 619
Uppläggningsavgift	-	-1 630
Kreditavgifter och löftesprovision	-1 560	-1 439
Valutakursförluster	-1 075	-
	<b>-27 576</b>	<b>-22 416</b>

Av räntekostnaderna är 44 647 TSEK (49 245) hänförliga till instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde och 24 842 TSEK (18 467) till instrument värderade till verkligt värde.

**Not 16 Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 december	19 027	83 297
En fastighet har avyttrats under 2020. Med totalt investerat kapital avses ursprunglig investering eller förvärv ökat med de investeringar som skett på respektive fastighet under återstående innehavstid.		

Vid varje årsskifte värderas samtliga fastigheter externt. Malmöbyggnads Fastighets-ekonomi AB har per 2020-12-31 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**

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Aktuell skatt	-8 839	-9 220
Uppskjutet skatt	1 613	-16 018
<b>Totalt redovisad skatt i koncernen före övrigt totalresultat</b>	<b>-7 226</b>	<b>-25 238</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Aktuell skatt	-5	-2 807
Uppskjutet skatt	-10 877	-6 941
<b>Totalt redovisad skatt i moderföretaget</b>	<b>-10 882</b>	<b>-9 748</b>

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Koncernen</b>				
Resultat före skatt		198 320		380 126
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4 %	-42 440	21,4 %	-81 347
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernföretag	-0,1 %	245	0,0 %	144
Andra icke avdragsgilla kostnader	4,9 %	-9 752	3,5 %	-13 209
Ej skattepliktiga intäkter	-17,0 %	33 726	-9,8 %	37 386
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-1,5 %	3 041	0,0 %	82
Skatt hänförligt till tidigare år	0,1 %	-130	0,8 %	-3 137
Ej värderat underskottsavdrag	0,0 %	-	2,7 %	-10 381
Temporära skillnader	5,2 %	-10 336	-0,6 %	2 252
Skattemässigt resultat vid avyttring av aktier	-10,6 %	20 981	-3,1 %	11 890
Justering av skatt hänförligt till resultat från intressebolag och joint ventures	1,3 %	-2 584	-7,7 %	29 301
Övrigt	0,0 %	23	-0,5 %	1 781
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>3,6 %</b>	<b>-7 226</b>	<b>6,6 %</b>	<b>-25 238</b>

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Moderföretaget</b>				
Resultat före skatt		123 835		88 415
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4 %	-26 501	21,4 %	-18 921
Ej avdragsgilla kostnader	7,6 %	-9 393	17,1 %	-15 079
Ej skattepliktiga intäkter	-26,5 %	32 868	-38,7 %	34 242
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0 %	-	2,2 %	-1 924
Skatt hänförligt till tidigare år	0,0 %	-5	3,2 %	-2 807
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-2,4 %	3 026	0,0 %	-
Temporära skillnader	8,8 %	-10 877	0,0 %	-
Tidigare värderade underskottsavdrag	0,0 %	-	7,9 %	-6 941
Skattemässigt resultat vid avyttring av aktier	0,0 %	-	-0,1 %	71
Övrigt	0,0 %	-	-1,8 %	1 611
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>8,8 %</b>	<b>-10 882</b>	<b>11,0 %</b>	<b>-9 748</b>

Koncernen redovisar en aktuell skatt med -8 839 TSEK [-9 220]. 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 21,4 % i Sverige, 7,8 % i Schweiz och 20,0 % i Finland. Den nominella skattesatsen i Sverige kommer att ändras till 20,6 % 2021.

Utöver vad som redovisas ovan finns i koncernen en skattekostnad hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 19 889 TSEK (12 329).

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>
Koncernen 2019	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	-768	-	-768
Andel i intresseföretags övrigt totalresultat	4 420	-	4 420
Årets förändring i verkligt värde på egetkapitalinstrument värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	586 080	12 329	598 409
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>589 732</b>	<b>12 329</b>	<b>602 061</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 avvecklas 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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	121 625	70 140
Förvärv av koncernföretag	-	51 453
Rörelseförvärv	-	582
Årets valutakursdifferenser	-2 474	-550
<b>Vid årets slut</b>	<b>119 151</b>	<b>121 625</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-597	-268
Årets avskrivning enligt plan	-295	-307
Årets valutakursdifferenser	83	-22
<b>Vid årets slut</b>	<b>-809</b>	<b>-597</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>118 342</b>	<b>121 028</b>
<b>Övriga immateriella tillgångar</b>		
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	7 335	5 998
Förvärv av dotterföretag	-	148
Övriga investeringar	95	1 156
Årets valutakursdifferenser	-106	33
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 324</b>	<b>7 335</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-5 699	-5 031
Årets avskrivning enligt plan	-636	-638
Årets valutakursdifferenser	78	-30
<b>Vid årets slut</b>	<b>-6 257</b>	<b>-5 699</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>1 067</b>	<b>1 636</b>
<b>Totala immateriella tillgångar</b>		
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	128 960	76 138
Förvärv av koncernföretag	-	51 601
Rörelseförvärv	-	582
Övriga investeringar	95	1 156
Årets valutakursdifferenser	-2 580	-517
<b>Vid årets slut</b>	<b>126 475</b>	<b>128 960</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-6 296	-5 299
Årets avskrivning enligt plan	-931	-945
Årets valutakursdifferenser	161	-52
<b>Vid årets slut</b>	<b>-7 066</b>	<b>-6 296</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>119 409</b>	<b>122 664</b>
<b>Övriga immateriella tillgångar</b>		
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	745	226
Övriga investeringar	-	519
<b>Vid årets slut</b>	<b>745</b>	<b>745</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-252	-188
Årets avskrivning enligt plan	-103	-64
<b>Vid årets slut</b>	<b>-355</b>	<b>-252</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>390</b>	<b>493</b>

**Nedskrivningsprövning av goodwill i kassagenererande enheter**

I Volitokoncernens finansiella ställning per 2020-12-31 ingår goodwill med 118 342 TSEK (121 028). Allt är hänförligt till förvärven inom Volito Industrikoncernen.

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Koncernen</b>		
HydX AB	43 148	43 148
HydSupply AB	7 657	7 657
Hydraulik- och Industriservice i Vetlanda AB	6 901	6 901
Hydsupply Oy	60 636	12 625
Satateknikka Oy	-	50 697
<b>Vid årets slut</b>	<b>118 342</b>	<b>121 028</b>

**Nedskrivning av goodwill**

Koncernen har under 2020 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 tidvärde 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 9,0 % (8,3 %) 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 41,6 MSEK (30,1), och avser pågående nyanläggningar, se även not 26.

Fastighetsbeståndet skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 1 929,0 MSEK (1 648,0).

### Beräkning av verkligt värde

Bolaget har per den 31 december 2020 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 4,17 % (4,37 %).

Avstämning fastighetsvärdering	2020-12-31	2019-12-31
Fastigheternas värde enligt externa värderingar	3 454 901	3 526 800
Årets förändring av redovisat värde	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	3 526 800	3 587 755
Investeringar	133	133
Omklassificering	45 941	18 670
Avyttrade fastigheter	-137 000	-163 055
Värdet förändring kvarv. fastigheter vid utg. av året	19 027	83 297
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 454 901</b>	<b>3 526 800</b>

### Sammanfattning

Värdetidpunkt	2020-12-31	2019-12-31
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 2,85 och 5,5 %	Mellan 3,0 och 6,25 %
Långsiktig vakansgrad	1,0-6,63 %	1,2-7,9 %
Drifts- och underhållskostnader	Bedömda normaliserade kostnadsnivåer 250-464 kr/kvm (101-164 kr/kvm) utifrån utfall 2017-2019, prognos 2020 och budget 2021.	
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 1,0 % för 2021, 1,25 % 2022, 1,75 % 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.

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen	4 343	12 694

## Förvaltningsfastigheter – Påverkan på periodens resultat

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Hysesintäkter	161 899	172 864
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgald)	-37 069	-44 407

Kontraktsporföljens löptider för kommersiella lokaler i Volitogruppen förfaller per den 31 december 2020 enligt nedan. Angivna belopp avser kontrakterad utgående årshyra i portföljen:

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Inom ett år	18 484	2 589
Mellan ett och fem år	106 178	124 748
Senare än fem år	15 246	14 847
<b>139 908</b>	<b>142 184</b>	

### Motpartsrisiker i hyresintäkterna

Hysesintäkterna enligt kontraktsporföljen per årsskiftet fördelades med 89 % (90 %) på kommersiella objekt och med 11 % (10 %) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelades på 149 (152) 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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början och slut	10 644	10 644
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-6 830	-6 619
Årets avskrivning enligt plan	-211	-211
	<b>-7 041</b>	<b>-6 830</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>3 603</b>	<b>3 814</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.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Nyttjanderättstillgångar, ej förvaltningsfastigheter	46 419	53 730
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	-9 707	-3 648	-414	-13 769
Utg. balans 31 dec 2020	32 403	13 873	143	46 419

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Addition to right-of-use assets") under 2020 uppgick till 8 229 TSEK (4 911). 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	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Kortfristiga leasingkulder	14 412	13 637
Långfristiga leasingkulder	30 740	38 527
<b>Leasingkulder som ingår i rapporten över finansiell ställning</b>	<b>45 152</b>	<b>52 164</b>

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



Belopp redovisade i resultatet	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
Avskrivningar	-13 769	-13 581
Ränta på leasingkulder	-1 006	-1 228
Intäkt från vidareuthyrning av nyttjanderättstillgångar	104	104
Kostnader för leasing av lågt värde	-437	-378

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden	2020	2019
<b>Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal</b>		
Leasingavgifter	14 465	14 320
Leasing av mindre värde	437	378

#### 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 uppsägningsbara 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 31 170 TSEK (39 823).

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 2020 uppgår till 7 871 TSEK (6 494).

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 leasingkulder 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

	2020	2019
Inom ett år	2 704	2 642
Mellan ett och fem år	6 760	6 656
	<b>9 464</b>	<b>9 298</b>

##### Kostnadsförda avgifter för leasingavtal

	2020	2019
Minimileaseavgifter	2 548	2 565

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	7 746	7 472
Nyanskaffningar	145	292
Avyttringar och utrangeringar	-114	-18
	<b>7 777</b>	<b>7 746</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-4 285	-3 678
Avyttringar och utrangeringar	89	18
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-638	-625
	<b>-4 834</b>	<b>-4 285</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>2 943</b>	<b>3 461</b>

#### Not 25 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	44 167	55 879
Omklassificering nyttjanderättstillgångar	-	-19 428
Nyanskaffningar	2 111	2 675
Förvärv av koncernföretag	-	2 372
Avyttringar och utrangeringar	-5 961	-
Omklassificeringar	3 905	2 685
Årets valutakursdifferenser	-416	-16
	<b>43 806</b>	<b>44 167</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-27 397	-28 666
Omklassificering nyttjanderättstillgångar	-	5 438
Förvärv av koncernföretag	-	-148
Avyttringar och utrangeringar	921	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-4 090	-4 005
Årets valutakursdifferenser	266	-16
	<b>-30 300</b>	<b>-27 397</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>13 506</b>	<b>16 770</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	4 061	4 037
Nyanskaffningar	121	24
	<b>4 182</b>	<b>4 061</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 391	-1 382
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-16	-9
	<b>-1 407</b>	<b>-1 391</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>2 775</b>	<b>2 670</b>

## Not 26 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Vid årets början	12 694	4 020
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-45 941	-18 670
Omklassificeringar till maskiner och inventarier	-3 905	-2 881
Investeringar	41 495	30 225
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>4 343</b>	<b>12 694</b>

### Lånekostnader

I anskaffningsvärdet ingår ingen aktiverad ränta.

## Not 27 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Accumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	609 499	558 894
Inköp	8 000	-
Lämnade aktieägartillskott	26 205	50 605
	<b>643 704</b>	<b>609 499</b>
<b>Accumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-261 317	-210 712
Årets nedskrivningar	-26 205	-50 605
	<b>-287 522</b>	<b>-261 317</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>356 182</b>	<b>348 182</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>	2020-12-31 Redovisat värde	2019-12-31 Redovisat värde
Volito Aviation AB, 556603-2800, Malmö	10 000	100,0	30 588	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, 556131-7979, Malmö		100,0		
Volito Delfinen AB, 556630-7988, Malmö		100,0		
Volito Proveniensi 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	5 460
Volito Automation AB, 556669-2157, Malmö		100,0		
HydX AB, 556791-5326, Ystad		100,0		
HydSupply AB, 556718-2091, Malmö		100,0		
Hydraulik- och Industriservice i Vetlanda AB, 556281-7352, Vetlanda		100,0		
Hintratech AB, 556568-9436, Vetlanda		100,0		
Hyd Partner A/S, 913929616, Krokkeleiva, Norge		100,0		
Hydsupply Oy, 0606351-2, Jyväskylä, Finland		100,0		
Volito Kapital AB, 556171-0140, Malmö	1 000	100,0	120	120
			<b>356 182</b>	<b>348 182</b>

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

Koncernföretag	Land	Rörelsessegment	Innehav utan bestämmande inflytande	
			2020-12-31	2019-12-31
Volito Industri AB	Sverige	Industri	5 %	9 %
			<b>Volito Industri AB (koncern)</b>	
<b>Koncernföretag</b>			<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning			431 623	392 882
Resultat			-2 232	-6 845
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-2 232</b>	<b>-6 845</b>
Hänförligt till förvärv utan bestämmande inflytande			-120	-114
Anläggningstillgångar			137 828	141 842
Omsättningstillgångar			147 533	165 912
Långfristiga skulder			-150 249	-147 786
Kortfristiga skulder			-114 969	-158 705
<b>Nettotillgångar</b>			<b>20 143</b>	<b>1 263</b>
Hänförligt till förvärv utan bestämmande inflytande			1 007	114
<b>Kassaflöde från:</b>				
den löpande verksamheten			33 310	29 070
investeringsverksamheten			-1 996	-77 642
finansieringsverksamheten			-44 401	69 210
<b>Årets kassaflöde</b>			<b>-13 087</b>	<b>20 638</b>

### Effekter av förvärv 2019

Den 5 augusti 2019 förvärvade koncernen 100 % av aktierna i det finska bolaget Satatekniikka Oy för 88,7 MSEK. Satatekniikka äger i sin tur 100 % av andelarna i Termotekniikka Oy. De båda bolagen är rikstäckande MRO-företag. Bolagen är fullserviceföretag inom hydraulik och pneumatik. Kundkretsen är väl diversifierad och återfinns inom skogs-, stål-, gruv- och anläggningsindustrin. Förvärvet innebär en förbättrad marknadsposition, en tydlig volymökning samt goda möjligheter att ta marknadsandelar.

Under de fem månaderna fram till den 31 december 2019 bidrog dotterföretaget med 30,9 MSEK till koncernens intäkter och 2,9 MSEK till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2019, uppskattar företagsledningen att koncernens intäkter skulle ha ökat med 39,4 MSEK och periodens resultat efter skatt skulle ha blivit 6,4 MSEK högre.

### Satatekniikkas nettotillgångar

Förvärvade tillgångar och skulder:	
Koncerngoodwill	51 983
Materiella anläggningstillgångar	2 240
Finansiella tillgångar	3 787
Varulager	10 785
Rörelsefordringar	12 899
Likvida medel	15 051
<b>Summa tillgångar</b>	<b>96 745</b>
Rörelseskulder	8 075
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>8 075</b>
Köpeskillning	88 670
<b>Utbetald köpeskillning</b>	<b>88 670</b>

Satatekniikka Oy fusionerades under 2020 med HydSupply Oy.

## Not 28 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
Redovisat värde vid årets början och slut	107 997	107 997

## Not 29 Andelar i joint ventures

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	423 319	72 909
Årets anskaffning	-	16 187
Försäljning	-59 154	-
Omklassificeringar	-	192 704
Årets andel hos joint ventures resultat	-23 988	141 519
	<b>340 177</b>	<b>423 319</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>Joint ventures/org.nr, säte</b>			
<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>

Joint ventures/org.nr, säte	Andelar /antal i %	Kapital-andelens värde i koncernen	2019-12-31 Redovisat värde hos modern
<b>Indirekt ägda</b>			
Nya Bara Utvecklings AB, 556858-4311, Bara	50,0	59 154	-
Point Hyllie Holding AB, 559023-4034, Malmö	50,0	364 165	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>		<b>423 319</b>	<b>-</b>

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

	Nya Bara Utvecklings AB		Point Hyllie AB	
	2020	2019	2020	2019
Intäkter	8 291	10 998	21 489	17 662
Kostnader	-4 678	-5 574	-45 477	-10 758
Värdeförändring fastigheter	-	10 296	-	118 895
	<b>3 613</b>	<b>15 720</b>	<b>-23 988</b>	<b>125 799</b>
Tillgångar	-	203 480	879 014	852 189
Skulder	-	-144 326	-538 837	-488 024
<b>Nettotillgångar</b>	<b>-</b>	<b>59 154</b>	<b>340 177</b>	<b>364 165</b>

## Not 30 Fordringar hos joint ventures

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	12 027	192 704
Tillkommande fordringar	-	11 912
Reglerade fordringar	-12 027	-
Omklassificeringar	-	-192 704
Omklassificerade räntor	-	115
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>-</b>	<b>12 027</b>

## Not 31 Andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	412 554	408 335
Inköp	13 038	3 458
Förvärv via förvärvat koncernföretag	-	3 768
Årets andel i intresseföretags resultat	13 202	14 399
Årets andel i intresseföretags övrigt totalresultat	-20 652	4 420
Årets valutakursdifferenser	-869	733
<b>Transaktioner över eget kapital</b>		
Utdelning	-	-19 000
Transaktioner med ägare	-	-3 559
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>417 273</b>	<b>412 554</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>Moderföretaget</b>			
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	229 377	225 919	
Inköp	13 038	3 458	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>242 415</b>	<b>229 377</b>	

Intresseföretag/org.nr, säte	Andelar /antal i %	Kapital-andelens värde i koncernen	2020-12-31 Redovisat värde hos modern
<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>

Spec. av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag	Andelar /antal i %	Kapital-andelens värde i koncernen	2019-12-31 Redovisat värde hos modern
<b>Intresseföretag/org.nr, säte</b>			
<b>Direkt ägda</b>			
Bulten AB (publ), 556668-2141, Göteborg	24,0	388 130	229 377
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	20 738	-
Kiinteistö Oy, 1107347-5, Porin Pienteollisuustalo, Finland	42,0	3 686	-
		<b>412 554</b>	<b>229 377</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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Intäkter	763 051	748 591	2 566	566	-	-
Kostnader	-751 139	-735 946	-1 276	-1 442	-	-
Förvärvat resultatandel	90	2 629	-	-	-	-
	<b>12 002</b>	<b>15 274</b>	<b>1 290</b>	<b>-876</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tillgångar	731 604	650 787	21 258	21 979	3 575	3 724
Skulder	-370 055	-295 461	-200	-1 241	-29	-38
Förvärvade övervärden	32 804	32 804	-	-	-	-
<b>Nettotillgångar</b>	<b>394 353</b>	<b>388 130</b>	<b>21 058</b>	<b>20 738</b>	<b>3 546</b>	<b>3 686</b>

**Not 32 Fordringar hos intresseföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 869	47 616
Reglerade fordringar	-	-38 144
Årets valutakursdifferenser	-362	1 397
	10 507	10 869
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-	-31 238
Under året återförda nedskrivningar	-	31 238
	-	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>10 507</b>	<b>10 869</b>

**Not 33 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Aktier och andelar	3 221 239	2 687 209
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 221 239</b>	<b>2 687 209</b>

**Årets förändring avseende andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 202 375	1 058 514
Tillkommande tillgångar	254 777	197 180
Avyttrade tillgångar	-43 186	-53 319
	1 413 966	1 202 375
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-5 588	-5 588
Under året återförda nedskrivningar	2 999	-
	-2 589	-5 588
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 411 377</b>	<b>1 196 787</b>

Spec. av värdepapper	2020-12-31		2019-12-31	
	Koncernen	Moderföretaget	Koncernen	Moderföretaget
Peab AB (publ)	1 497 155	449 825	1 565 625	449 825
Annehem	-	-	-	-
Fastigheter AB (publ)	149 354	159 005	-	-
Anticimex AB	1 076 650	500 035	789 035	500 035
EQT AB (publ)	210 400	67 000	136 125	83 750
EQT-fonder	270 396	228 864	182 390	157 940
Avensia AB (publ)	13 480	3 864	11 640	3 864
Övrigt	3 804	2 784	2 394	1 373
	<b>3 221 239</b>	<b>1 411 377</b>	<b>2 687 209</b>	<b>1 196 787</b>

**Not 34 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Koncernen 2020</b>			
<b>Överavskrivningar</b>			
Förvaltningsfastigheter	-	31 970	-31 970
Maskiner och inventarier	158	682	-524
<b>Periodiseringsfonder</b>	-	611	-611
<b>Verkligt värde</b>			
Förvaltningsfastigheter	-	282 752	-282 752
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>Koncernen 2019</b>			
<b>Överavskrivningar</b>			
Förvaltningsfastigheter	-	35 006	-35 006
Maskiner och inventarier	-	741	-741
<b>Periodiseringsfonder</b>	-	1 233	-1 233
<b>Verkligt värde</b>			
Förvaltningsfastigheter	-	286 793	-286 793
Swappar	-	-12 467	12 467
<b>Koncernmässiga övervärden</b>	-	245	-245
Byggnader och mark	-	245	-245
<b>Temporära skillnader</b>	1 002	12 349	-11 347
<b>Övrigt</b>	105	982	-877
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 107</b>	<b>324 882</b>	<b>-323 775</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>

**Ej redovisade uppskjutna skattefordringar**

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i resultat- och balansräkningarna:

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Skattemässiga underskott</b>	<b>20 094</b>	<b>57 820</b>

De skattemässiga underskotten hänför sig till svenska bolag. Osäkerhet föreligger avseende möjligheten att kunna utnyttja underskottsavdrag inom rimligt överskådlig tid och därför har värdering ej skett av underskottsavdragen.

**Not 35 Finansiella leasingavtal**

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Skattemässiga underskott</b>	<b>20 094</b>	<b>57 820</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Avstämning mellan bruttoinvestering och nuvärdet av fordran avseende framtida minimileaseavgifter:</b>		
Bruttoinvestering	33 635	36 173
Avgår ej intjänade finansiella intäkter	-10 060	-11 454
<b>Nettoinvestering i finansiellt leasingavtal</b>	<b>23 575</b>	<b>24 719</b>
Avgår ej garanterade restvärden som tillfaller leasegivaren	-	-
<b>Nuvärde av fordran avseende framtida minimileaseavgifter</b>	<b>23 575</b>	<b>24 719</b>

Per den 31 december var fördelningen efter återstående löptid följande:

	2020-12-31	2019-12-31
<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	20 945	23 483
	33 635	36 173
Avgår ej intjänade finansiella intäkter	-10 060	-11 454
<b>Nettoinvestering i finansiella leasingavtal</b>	<b>23 575</b>	<b>24 719</b>
<b>Nuvärdet av fordran avseende framtida minimileaseavgifter</b>		
Inom ett år	1 213	1 144
Senare än ett men inom två år	1 286	1 212
Senare än två men inom tre år	1 364	1 286
Senare än tre men inom fyra år	1 446	1 364
Senare än fyra men inom fem år	1 532	1 446
Senare än fem år	16 734	18 267
	23 575	24 719

Variabel del av leasingavgift som ingår i periodens resultat 289 203  
Variabel avgift förändras enligt KPI enligt hyresavtalet.



## 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 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 baseras 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 finansiell ställning såsom 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Koncernen</b>										
<b>Finansiella tillgångar</b>										
Andra långfr. värdepappersinnehav	274,2	184,8	2 947,0	2 502,4	0,0	0,0	3 221,2	2 687,2	3 221,2	2 687,2
Räntebärande långfr. fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	10,5	22,9	10,5	22,9	10,5	22,9
Andra långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	24,0	25,0	24,0	25,0	24,0
Kundfordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	50,8	49,9	50,8	49,9	50,8	49,9
Räntebärande kortfr. fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	13,5	23,5	13,5	23,5	13,5	23,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	11,4	1,8	11,4	1,8	11,4	1,8
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	2,1	4,5	2,1	4,5	2,1
Kassa och bank	0,0	0,0	0,0	0,0	19,2	27,5	19,2	27,5	19,2	27,5
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>274,2</b>	<b>184,8</b>	<b>2 947,0</b>	<b>2 502,4</b>	<b>134,9</b>	<b>151,7</b>	<b>3 356,1</b>	<b>2 838,9</b>	<b>3 356,1</b>	<b>2 838,9</b>

Belopp i MSEK	Värderade till verkligt värde via resultatet		Värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Summa verkligt värde	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Finansiella skulder</b>								
Räntebärande finansiella skulder	64,9	60,5	2 970,3	3 026,7	3 035,2	3 087,2	3 035,2	3 087,2
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	1,7	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8
Räntebärande kortfristiga skulder	0,0	0,0	21,9	79,3	21,9	79,3	21,9	79,3
Leverantörsskulder	0,0	0,0	41,6	47,0	41,6	47,0	41,6	47,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	0,0	16,4	4,7	16,4	4,7	16,4	4,7
Övriga kortfristiga skulder	0,0	0,0	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>64,9</b>	<b>60,5</b>	<b>3 062,3</b>	<b>3 169,9</b>	<b>3 127,2</b>	<b>3 230,4</b>	<b>3 127,2</b>	<b>3 230,4</b>

Effekter av värdering av finansiella instrument till verkligt värde ingår i koncernens resultat med totalt 12,3 MSEK (14,9) 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Koncernen</b>								
<b>Finansiella tillgångar</b>								
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 870,4	1 713,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1 870,4	1 713,4
Fondinnehav	0,0	0,0	0,0	0,0	270,4	182,4	270,4	182,4
Andra värdepappersinnehav	0,0	0,0	0,0	0,0	1 080,4	791,4	1 080,4	791,4
<b>Summa finans. tillg.</b>	<b>1 870,4</b>	<b>1 713,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 350,8</b>	<b>973,8</b>	<b>3 221,2</b>	<b>2 687,2</b>
<b>Finansiella skulder</b>								
Andra långfr. skulder	0,0	0,0	64,9	60,5	0,0	0,0	64,9	60,5
Andra kortfr. skulder	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0
<b>Summa finans. skulder</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>65,3</b>	<b>60,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>65,3</b>	<b>60,5</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 2019-01-01</b>	<b>91,2</b>	<b>626,9</b>	<b>718,1</b>
Totalt redovisade vinster och förluster:			
Redovisat i övrigt totalresultat	0,0	169,0	169,0
Redovisat i årets resultat*	27,3	5,4	32,7
Anskaffningsvärde förvärv	112,6	0,9	113,5
Likvid vid försäljning	-48,7	-10,8	-59,5
<b>Verkligt värde 2019-12-31</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>

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

### Känslighetsanalys för nivå 3 innehav

#### Innehav av aktier i Anticimex

För koncernens innehav av aktier i Anticimex skulle en förändring av multipln med +/- 10 % innebära en förändring av verkligt värde med +/- 167 MSEK. På motsvarande sätt skulle en förändring av förväntad EBITA med +/- 10 % innebära en förändring av verkligt värde med +/- 167 MSEK.

#### 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.



Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	45 791	44 995
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	2 339	3 803
31–60 dagar	700	627
61–90 dagar	507	320
>90 dagar	4 006	479
Varav reserverat (exklusive moms)	-2 554	-296
<b>Summa</b>	<b>50 789</b>	<b>49 928</b>

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

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 2 614 TSEK (838).

#### 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 mellanavanden 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 mellanavanden på nettbasis eller vid samma tidpunkt.

Bolaget har inte kvittat några belopp i balansräkningen vare sig 2020 eller 2019.

#### Not 44 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Personalrelaterade poster	33 589	74 997
Förutbetalda hyresintäkter	29 826	27 881
Övriga förutbetalda intäkter	986	–
Upplupna räntekostnader	7 404	605
Övriga upplupna kostnader	5 363	4 088
	<b>77 168</b>	<b>107 571</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Personalrelaterade poster	5 959	43 360
Upplupna räntekostnader	6 918	55
Övriga upplupna kostnader	1 986	1 359
	<b>14 863</b>	<b>44 774</b>

#### Not 45 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	1 909 512	1 983 702
Företagsinteckningar	12 500	12 500
Aktier	2 305 909	2 089 880
Aktier i koncernföretag	1 740 505	1 692 777
Övriga	341 180	1 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 309 606</b>	<b>5 779 859</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	497 500	262 500
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>497 500</b>	<b>262 500</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Aktier	918 245	762 953
Aktier i koncernföretag	312 014	312 014
Övriga	1 000	1 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 231 259</b>	<b>1 075 967</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	41 274	49 676
Borgensförbindelser till förmån för gemensamt styrda företag	497 500	250 000
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>538 774</b>	<b>299 676</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 23,82 % 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 (0,6).

##### 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 % (1 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 32 % (19 %) av inköpen och 99 % (98 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

##### Transaktionsvillkor

Försäljning mellan koncernens olika segment avser administrationsarvodena 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

	2020	2019
<b>Koncernen</b>		
<b>Transaktioner med moderföretag</b>		
Försäljning till moderföretag	3 402	3 593
Inköp från moderföretag	-2 040	-1 804
Ränteutgifter från moderföretag	300	100
Fordran på moderföretag	–	10 007
Skuld till moderföretag	–	539
Lämnad utdelning till moderföretag	–	33 282
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Transaktioner med joint ventures</b>		
Försäljning till Nya Bara Utvecklings AB	–	1 008
Försäljning till Point Hyllie Holding AB	424	–
Ränteutgifter Point Hyllie Holding AB	–	1 186
Fordran på Point Hyllie	365	12 027
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Transaktioner med intresseföretag</b>		
Utdelning från intresseföretag (Bulten AB (publ))	–	19 000
Fordran på Nordkap Holding AG	22 537	23 314
	<b>2020</b>	<b>2019</b>

##### Koncernen

##### Transaktioner med Peab AB (publ)

Försäljning till Peab	307	–
Inköp från Peab	-655	-9 613
Utdelning från Peab	114 261	70 140
Rörelseskulder till Peab	975	–



	2020	2019
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med moderföretag</b>		
Försäljning till moderföretag	1 760	2 940
Inköp från moderföretag	-2 040	-1 804
Räntetäckter från moderföretag	300	100
Fordran på moderföretag	-	10 000
Skuld till moderföretag (endast koncernen)	-	539
Lämnad utdelning till moderföretag	-	33 282
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med dotterföretag</b>		
Försäljning till dotterföretag	9 000	8 340
Inköp från dotterföretag	-2 502	-2 423
Räntetäckter från dotterföretag	3 705	3 407
Garantiintäkt	1 875	1 875
Räntekostnader till dotterföretag	-2 026	-728
Fordran på dotterföretag	152 967	192 954
Skuld till dotterföretag	200 197	73 949
Utdelning från dotterföretag	22 200	9 000
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med verkställande direktör</b>		
Köp av aktier	8 000	-
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med Granlunden AB</b>		
Köp av andelar i EQTs fonder	1 715	-
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med intresseföretag</b>		
Utdelning från Bulten AB (publ)	-	19 000
Fordran på Nordkap Holding AG	22 537	23 314
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Transaktioner med Peab AB (publ)</b>		
Utdelning från Peab	114 261	70 140

Malmö den 4 mars 2021



Karl-Axel Granlund  
Ordförande



Lennart Blecher



Axel Granlund



Peter Granlund



Karl-Fredrik Granlund

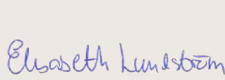


Ulf Liljedahl  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-09  
KPMG AB



Camilla Alm Andersson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor



Elisabeth Lundström  
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderföretagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 maj 2021.

#### Koncernen och moderföretaget

##### Transaktioner med EQT

Volito AB har innehav och intresse i 13 (föregående år 12) av EQTs fonder. För åtta av de 13 fonderna finns medinvesteraravtal med AB Axel Granlund och/eller Granlunden AB. Under året tillskjutet kapital till dessa fonder uppgick till 90,6 MSEK (112,6). Köp från Granlunden AB har under året gjorts med 3,6 MSEK. Koncernens andel av realiserade vinster uppgick till 17,2 MSEK (17,8). Det koncernmässiga värdet på innehavet i dessa fonder per 2020-12-31 beräknades uppgå till 270,4 MSEK (182,4), medan bokfört värde hos moderföretaget uppgick till 228,9 MSEK (157,9).

##### 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

2021-01-11 fusionerades det helägda dotterbolaget Hydraulik- och Industriservice i Vettlanda AB med sitt moderbolag HydSupply AB.

#### 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 2020 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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman 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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31-65 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

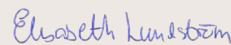
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

Malmö den 9 mars 2021  
KPMG AB



Camilla Alm Andersson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor



Elisabeth Lundström  
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.

### FSP-koncept (Full Service Provider)

Erbjuder ett helhetsansvar genom hela värdekedjan, från förutveckling av produkten till leverans vid kundens produktionslinje.

### 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