



VOLITO

KONCERNPRESENTATION | ÅRSREDOVISNING 2019



Marie Louise Kold om sitt konstnärsskap:

”En höstdag för 22 år sedan blev jag förälskad i en kopparplåt. Plåten jag höll i hade jag tidigare använt till att skapa koppartryck. Nu var det så mycket liv i den att jag förstod att den inte bara var mitt verktyg, utan mitt material. Sedan dess har jag arbetat med koppar, mässing och brons och utvecklat egna tekniker för att ta vara på metallernas egenskaper. Materialet är levande och dess uttryck förändras av tid, värme, kemikalier och beröring, men även av rummet, ljuset och betraktarens position. Färgerna i min konst är ett spel av allt detta. Jag etsar och formar mina metaller och i de långa processerna bjuder de på både medspel och motspel, frustration och förälskelse. Utforskandet och drivkraften att komma närmare mina metaller tar aldrig slut. Den vackra patinan som fångade mig för

länge sedan, den fortsätter att mogna långt efter att verken lämnat mina händer. Konstverken är på så sätt i evig, men långsam, förändring.”

Marie Louise Kold är född 1974 i Danmark. Hon är utbildad på Lunds Konstskola samt inom arkitektur, metallurgi, arkeologi och bronsgjutning. Marie Louise har sin bas i Skåne men hela världen som arbetsfält. Hennes konst hänger bland annat i Europaparlamentet i Strasbourg och hos det svenska kronprinsessparet på Haga slott. Verket på omslaget är del av den kommande utställningen Transit, där Marie Louise använder sig av 120 år gammal koppar som tagits tillvara i samband med renoveringen av koppartornen på Centralposthuset i Malmö.



2018 Katarina Axelsson



2017 Karolina Wojcik



2016 Lennart Aschenbrenner



2015 Rodion Petroff



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.



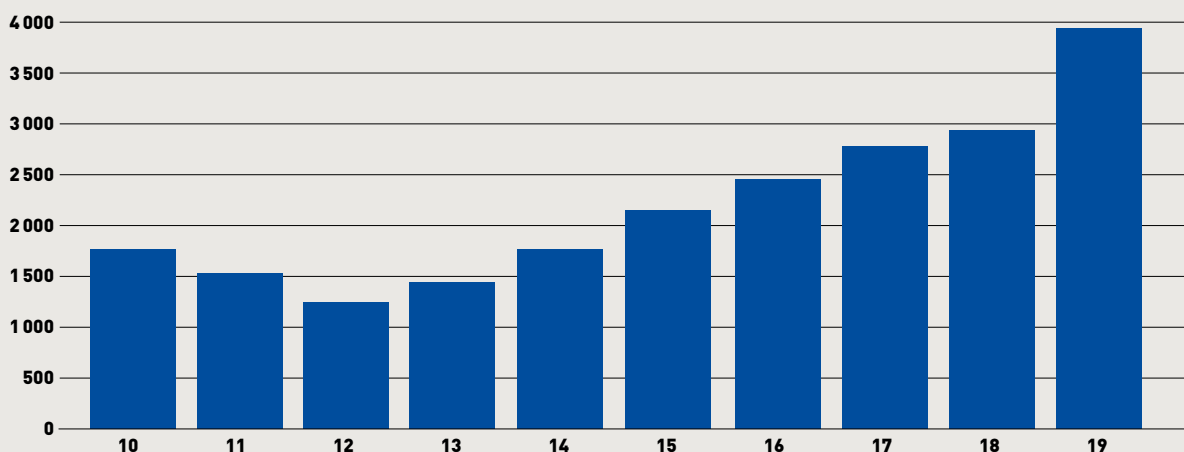
ÅRET I KORTHET

Volito är en starkt tillväxtorienterad investmentkoncern 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 AB 2019

Vid årsskiftet uppgick Volitos justerade egna kapital till 3 918,4 MSEK, en ökning med 33,9 % (inklusive lämnad utdelning). Under 2019 har Volito avslutat den konsolideringsfas som påbörjades 2018 och inlett en ny period av expansion. Volito har även etablerat en ny refinansiering samt fortsatt optimeringen av organisation och bolagsstyrning. Efter de senaste fem årens väl genomförda expansionsplan kan Volito redovisa en stark värdetillväxt och god resultatutveckling.

MSEK Volitogruppen, justerat eget kapital



Volitogruppen, 10 års sammandrag

MSEK	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Resultat efter finansiella poster	291,4	157,5	130,8	78,5	147,6	134,4	-165,7	-252,7	88,5	121,7
Justerat eget kapital	3 918	2 954	2 808	2 475	2 181	1 787	1 435	1 253	1 539	1 771
Avkastning justerat eget kapital (%)	27,9	12,6	12,4	13,0	20,5	23,7	14,8	-19,2	4,2	5,8
Justerad soliditet (%)	52	45	46	50	50	46	40	40	45	56
Tillgångar	7 513	6 528	5 883	4 857	4 447	4 415	4 278	4 212	3 850	2 939

Från och med 2014 upprättas koncernredovisningen enligt IFRS. Den jämförande informationen för 2012 och 2013 har omräknats enligt nya principer.

För nyckeltal och definitioner, se sidan 66.



Affärsområde Fastigheter består av Volito Fastigheter som äger och förvaltar kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Malmöregionen. Beståndet omfattar 22 fastigheter, fördelade på kontor, handel, industri, lager och bostäder, med en sammanlagd yta på knappt 107 000 kvadratmeter.

Affärsområde Fastigheter 2019

Under 2019 har Volito Fastigheter haft en fortsatt positiv utveckling och bland annat avyttrat industrifastigheter i syfte att öka möjligheterna till investeringar i kontors- och bostadsfastigheter. I kvarvarande bestånd har hyresintäkterna ökat. Fastighetsportföljen värderades vid årsskiftet till 3 526,8 MSEK, en ökning med 2,4 % (justerat för årets investeringar och avyttringar). För Volito Fastigheter har femårsplanen inneburit goda resultat, värdetillväxt samt stärkt fokus på bostadsmarknaden.

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 Sverige och Finland.

Affärsområde Industri 2019

Volito Automation redovisar fortsatt stark efterfrågan och stigande försäljning, trots en försvagad konjunktur inom industrin. Omsättning, resultat och kassaflöde nådde 2019 rekordnivåer. Under året har Volito Automation stärkt sin marknadsposition med ett större MRO-förvärv i Finland. Det konsoliderade rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 27,6 MSEK. Volito Automation kan se tillbaka på fem goda år av expansion, stark tillväxt och förbättrat resultat.

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

Affärsområde Portföljinvesteringar 2019

Inom Affärsområde Portföljinvesteringar har portföljbolagen haft en sund utveckling och kan var för sig redovisa en god finansiell ställning. Peab har haft en mycket gynnsam värdeutveckling. Bultens aktie har påverkats negativt av konjunkturen samt omställningen inom fordonsindustrin. Anticimex har genomfört 37 förvärv, varav 14 i USA. Bolaget redovisar fortsatt stark tillväxt, ökad omsättning, rejält förbättrat resultat samt en all-time high för bolagets operationella EBITA-marginal. EQT noterades 2019 på Nasdaq Stockholm och har haft en mycket stark värdeutveckling. EQTs fonder redovisar god investeringstakt samt rekordstora avyttringar.



KONCERNCHEFEN HAR ORDET

TRANSFORMATION MOT ÖKAD DIVERSIFIERING

Volito summerar sin femåriga expansionsplan med en stark tillväxt, fortsatt expansion, god resultatutveckling samt värdetillväxt av det Justerade Egna Kapitalet (JEK). Nu inleds nästa femårsplan med nya, utmanande målsättningar. Framtida fokus ligger på transformation av våra affärsområden mot ökad diversifiering samt en fortsatt lönsam tillväxt.

Alltsedan Volito grundades 1991 har gruppen strävat efter en långsiktig och balanserad värdetillväxt genom såväl löpande resultat som värdeökning i investeringar. Genom åren har verksamheten förändrats, men oavsett inriktning har vi över tid redovisat en kontinuerligt stark tillväxt. De senaste fem åren har det justerade egna kapitalet vuxit från 1,8 miljarder kronor till 3,9 miljarder kronor, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig ökning med 17 %. Vid årsskiftet nådde vi en balansomslutning för 2019 på 7,5 miljarder kronor.

Reformation, expansion, konsolidering

Vi lanserade 2015 en femårig expansionsplan. Perioden inleddes med en reformation av Volito – från entreprenörsstyrd verksamhet till ett renodlat investmentbolag. Vision, affärsidé, målsättningar och värdegrund stärktes, ett generationsskifte genomfördes, strategi och organisation inriktades på tillväxt och våra affärsområden samlades under den gemensamma visionen att bygga värden över generationer.

Därefter följde ett par år av stark expansion med bland annat en investering i Anticimex, uppförandet av The Point, ett fastighetsprojekt, i samarbete med Peab, samt förvärv av bostadsfastigheter.

uthålliga kassaflöden. Diversifieringen ska fortgå såväl geografiskt som affärs- mässigt och vi ska öka expansionstakten för befintliga affärsområden samt komplettera med nya, lämpliga investeringar.

MED GODA ERFARENHETER FRÅN FÖREGÅENDE EXPANSIONSPLAN HAR VI NU LANSERAT EN NY PLAN VARS MÅLSÄTTNINGAR TAR SIKTE PÅ 2024.

Femårsperioden avslutades med ett skede av konsolidering där vi också lade grunden för nästa femårsplan med inriktning på fortsatt transformation av våra nu väletablerade affärsområden: Fastigheter, Industri och Portfölj- investeringar.

Transformation 2020–2024

Transformationen i den nya femårsplanen syftar dels till att optimera Volitos tillväxt, och dels till att med tydlig diversifiering skapa fördelaktig balans mellan risk och avkastning, samt

I verksamheten syns transformationen genom att Affärsområde Fastigheter avyttrar industrifastigheter och investerar i bostadsfastigheter. Affärsområde Industri fortsätter sin breddning av Volito Automation i Norden, där ett större nyförvärv i Finland ska framhållas. Inom Affärsområde Portföljinvesteringar är vårt ägande i Anticimex – en konjunkturoberoende verksamhet – ett bra exempel. Likaså att vi breddar vår portfölj, senast med ett nytt innehav i EQT AB, samt kontinuerligt ökar vårt engagemang i portföljbolagen.

VISION

Vi strävar mot nya höjder genom att utveckla affärer och människor med målet att förbättra omvärlden samt bygga värden över generationer.



Samtliga portföljbolag har strategier nära besläktade med vår egen.

2019

Under 2019 har vi avslutat den konsolideringsfas som påbörjades 2018 och inlett en ny period av expansion. En ny refinansiering anpassad efter våra målsättningar har etablerats. Vi har också fortsatt optimeringen av vår organisation och vår bolagsstyrning. Året har präglats av en fortsatt global konjunkturavmattning, dämpad tillväxt och en stundtals volatil aktiemarknad – utmaningar som Volito har hanterat väl.

Våra affärsområden

Inom Affärsområde Fastigheter kan Volito Fastigheter summera fem år av goda resultat, värdetillväxt samt ökat fokus på bostadsmarknaden. Under 2019 har Volito Fastigheter haft en fortsatt positiv utveckling. Industrifastigheter har avyttrats för att öka möjligheterna till investeringar i kontors- och bostadsfastigheter. I kvarvarande bestånd har hyresintäkterna ökat tack vare fokus på försäljning och kundorienterade

förädlingar. Framåt är siktet inställt på utveckling av nya bostadskvarter på Volito Fastigheters tomter i den expanderande Nyhamnen.

Inom Affärsområde Industri kan Volito Automation blicka tillbaka på fem goda år av expansion, stark tillväxt och förbättrat resultat. Trots försvagad konjunktur inom industrin redovisar Volito Automation 2019 en fortsatt stark efterfrågan och stigande försäljning. Sett till omsättning, resultat och kassaflöde blev 2019 ett rekordår. Ett större MRO-förvärv i Finland innebär stärkt marknadsposition, volymökning och goda förutsättningar för ökade marknadsandelar. Volito Automation riktar nu in sig på fortsatt expansion inom bland annat elektrifiering samt andra närliggande teknologier.

Inom Affärsområde Portföljinvesteringar har portföljbolagen haft en sund utveckling och kan var för sig redovisa en god finansiell ställning. Peab och EQT har haft en mycket gynnsam värdeutveckling medan Bulten påverkats negativt av

konjunkturen samt omställningen inom fordonsindustrin.

Peab summerar ett positivt 2019 med ökad omsättning och förstärkt lönsamhet. Bolaget har tecknat avtal med YIT om ett större förvärv. Förvärvet förväntas slutföras 2020 och innebär en förstärkning av Peabs affärsområde Industri samt en minskad konjunkturkänslighet. Peab möter framtiden med solida finanser, långsiktigt goda marknadsutsikter och en väl diversifierad orderstock.

Bulten kan redovisa en positiv ordergång, trots nedgångar på personbilsmarknaden. Bolaget har genomfört strategiska investeringar i kapacitet och produktion, samt effektiviseringar med bland annat synbart resultat på lägre lagernivåer. Bulten har fullföljt sin omlokalisering i Kina samt tecknat avtal om förvärv med PSM i syfte att bland annat bredda kundbasen i Asien och Nordamerika. Förvärvet i kombination med de strategiska åtgärderna innebär en stärkt position inför 2020.

KONCERNCHEFEN HAR ORDET (FORTSÄTTNING)

Anticimex befinner sig i en flerårig expansionsfas och kan redovisa fortsatt stark tillväxt, ökad omsättning, rejält förbättrat resultat samt en all-time high för bolagets operationella EBITA-marginal. Under 2019 genomfördes totalt 37 förvärv i 14 länder, varav 14 i USA. Anticimex är fortsatt inriktat på att förstärka sitt erbjudande och fortsätta utvecklingen av digitala tjänster och produkter.

FRAMTIDA FOKUS LIGGER PÅ TRANSFORMATION AV VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN MOT ÖKAD DIVERSIFIERING SAMT EN FORTSATT LÖNSAM TILLVÄXT.

EQT AB noterades 2019 på Nasdaq Stockholm. Volito har nu såväl ett aktieinnehav i EQT som investeringar i tolv av EQTs fonder. Under 2019 har investeringsaktiviteten varit god med totala investeringar från EQTs fonder på 11,9 miljarder euro. Fonderna har också gjort rekordstora avyttringar på totalt 8,0 miljarder euro. Framöver ska EQT fortsätta utveckla sin tematiska investeringsstrategi och öka sina hållbarhetsambitioner. EQT verkar i en växande bransch och står väl positionerat för fortsatt tillväxt.

Framtid – redo för fortsatt expansion

Med goda erfarenheter från föregående expansionsplan har vi nu lanserat en ny plan vars målsättningar tar sikte på 2024. Den nya expansionsplanen presenterades under hösten för hela koncernen där vi gemensamt utvecklade våra målsättningar. Vi är nu totalt 170 medarbetare som alla besitter stor kunskap och skicklighet och jag kan

inte nog understryka betydelsen av den motiverade företagskultur som finns inom Volito. Vår gemensamma strävan mot mål och vision är central för våra framgångar.

Vi står nu redo för fortsatt expansion med en erfaren organisation, en stark finansiell plattform och tydliga målsättningar för respektive affärsområden.

I ljuset av vår transformation mot ytterligare diversifiering samt balansering av risk står vi väl förberedda att

hantera en utmanande framtid. Vårt fokus är långsiktigt ägande, långsiktig avkastning med en tydlig vision och värdegrund som bas.

Under inledningen av 2020 har det nya coronaviruset orsakat stor oro världen över. I skrivande stund vet vi inte de slutliga effekterna men vi följer utvecklingen noga. I våra verksamheter vidtas löpande åtgärder för att hantera de affärsmässiga följderna av viruset, säkerställa våra medarbetares hälsa samt vara vår omvärld behjälplig där vi kan.

Vi står väl samlade att gemensamt fortsätta bygga värden över generationer – för företag, medarbetare, omvärld och samhälle. Nästa år väntar Volitos 30-årsjubileum, en milstolpe vi ser fram emot att få uppmärksamma med strävan mot nya höjder.



Ulf Liljedahl

VD och koncernchef
Volito AB



VOLITO

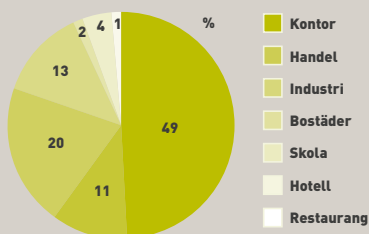
FASTIGHETER

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.

NY EXPANSIONSPLAN TAR SIKTE PÅ NYHAMNEN

Volito Fastigheter kan se tillbaka på fem lyckade år med en expansionsplan som bjudit på goda resultat, värdetillväxt och en ny inriktning mot bostadsmarknaden. Nu inleds nästa femårsperiod med offensiva expensionsmål till 2024. Stor betydelse får utvecklingen av nya bostadskvarter i Nyhamnen.

Fördelning per kategori och m²

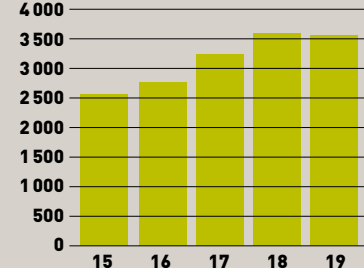


Volito Fastigheterkoncernen, 5 års sammandrag

MSEK	2019*	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter	176,0	181,1	155,5	147,4	138,1
Res. efter finansiella poster	193,8	61,7	46,3	58,7	52,8
Eget kapital	1 692,8	1 441,5	1 324,7	1 155,2	1 019,3
Fastigheternas markn.värde	3 527	3 588	3 229	2 764	2 560

* Från och med 2019 marknadsvärderas fastigheterna i joint ventures-bolagen Point Hyllie och Bara. Detta har påverkat joint ventures-andelen och därmed årets resultat med 136,7 MSEK.

MSEK Fastigheternas marknadsvärden





Efter fem år med Volitos expansionsplan kan vi konstatera att vi hanterat den höga tillväxttakten väl. Expansion, värdeutveckling och resultat ligger i linje med våra målsättningar. Vi hade önskat en något större expansion, men antalet objekt har varit begränsat och vi investerar endast vid rätt förutsättningar. Strategiskt fortsätter vi koncentrera beståndet till attraktiva lägen i centrum, med huvudsaklig inriktning på bostäder och kommersiella lokaler.

Ser vi enskilt på 2019 så har året följt våra förväntningar. Fastighetsmarknaden har varit fortsatt stark med hög efterfrågan, låga räntor och höga priser. Såväl värdet på vårt fastighetsbestånd som våra intäkter och vårt resultat efter finansiella poster har ökat.

Uthyrning och förädling

Vi har fortsatt det målstyrda arbetet med våra vakanser. The Point i Hyllie står klar exteriört och invigs 2020. Fastighetens geografiska läge bidrar till en god efterfrågan och i takt med uthyrningen kund Anpassas nu våningsplanen. Bland hyresgästerna märks System Verification, Cementa, Brenntag med flera. Vi gläds åt uthyrningar i Carl Gustaf 4 till Almi Företagspartner Skåne och Plexian som får nyrenoverade lokaler. Fraktkompaniet flyttar in i Segeholm där vi bygger om lasthus, dockningssystem och portar. Under året har vi även förlängt ett hyreskontrakt med Cloetta i Laxen 23. Vi arbetar intensivt med att finna solida hyresgäster till våra butikslokaler i centrum. Lokaler som tillfälligt står utan kontrakt hyr vi ut på kortare tid till pop-up-butiker, vilket ger både en mer levande miljö och ett förbättrat kassaflöde. Inräknat ett fåtal större avflyttningar ligger vakanserna sammantaget på en nivå motsvarande 2018.

Strategiska avyttringar

Vi har avyttrat totalt fem industrifastigheter i Bulltofta och Fosie. Försäljningarna innebär att vi stärkt våra möjligheter till förvärv av kontors- och bostadsfastigheter.

Bara centrum

I samarbete med Peab fortsätter utbyggnaden av Bara centrum. Torget står färdigt och för närvarande planeras ytterligare två bostadsfastigheter. Den gamla centrumbyggnaden har ersatts med nya, moderna byggnader för Ica och Folktandvården. Nu återstår endast uppförandet av nya lokaler till Vårdcentralen, ett arbete som utförs 2020–2021.

Årets resultat

Vi kan glädjas åt en fortsatt positiv utveckling av verksamheten. Hyresintäkterna för 2019 har ökat jämfört med föregående år, exklusive de industrifastigheter som avyttrats under året. Räntenivåerna har varit fortsatt låga. Resultatet för 2019 efter finansiella poster uppgick till 193,8 MSEK. I resultatet ingår marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter i joint ventures med 136,7 MSEK.

Ny expansionsplan – fokus på Nyhamnen

Nu inleder vi nästa femårsperiod i Volitos expansionsplan. Målsättningarna är fortsatt höga och vi strävar efter diversifiering, utjämnad cykikalitet, långsiktig avkastning samt låg risk.

Transformationen mot bostäder i vårt bestånd innebär såväl lägre risk som stärkt långsiktighet, och utvecklingen av våra fastigheter i Nyhamnen blir en viktig del av expansionsplanen.

Malmö stads översiktsplan utgår nu från att Malmö når en befolkningsmängd på närmare en halv miljon invånare och genomgår en tydlig förtätning och nya infrastruktursatsningar. Expansionen fokuseras till Hyllie, Västra hamnen och Nyhamnen. I Nyhamnen vill Malmö stad skapa en attraktiv stadsdel som tar tillvara närheten till såväl vattnet som centrum. Här planeras nu för upp till 9 000 bostäder och 16 000 arbetsplatser. Bland ledorden nämns grönska, mångfald, kultur och mötesplatser och stadsdelen ska ge plats åt både människor och näringsliv. Miljö- och hållbarhetsmålen är ambitiösa och kräver motsvarande engagemang från byggföretagen. Vi ska aktivt driva utvecklingen av Nyhamnen och bygga attraktiva bostadskvarter där människor kan trivas i sina hem och på sina arbeten. Utvecklingsarbetet intensifieras nu och för närvarande pågår diskussioner med Malmö stad och olika grupper av fastighetsägare om hur fastigheterna kan optimeras i relation till kommunens planer avseende höjd, volym och innehåll. Med etableringarna i Nyhamnen ser vi stora möjligheter att fortsatt stärka vår lokala förankring och våra goda relationer till staden.

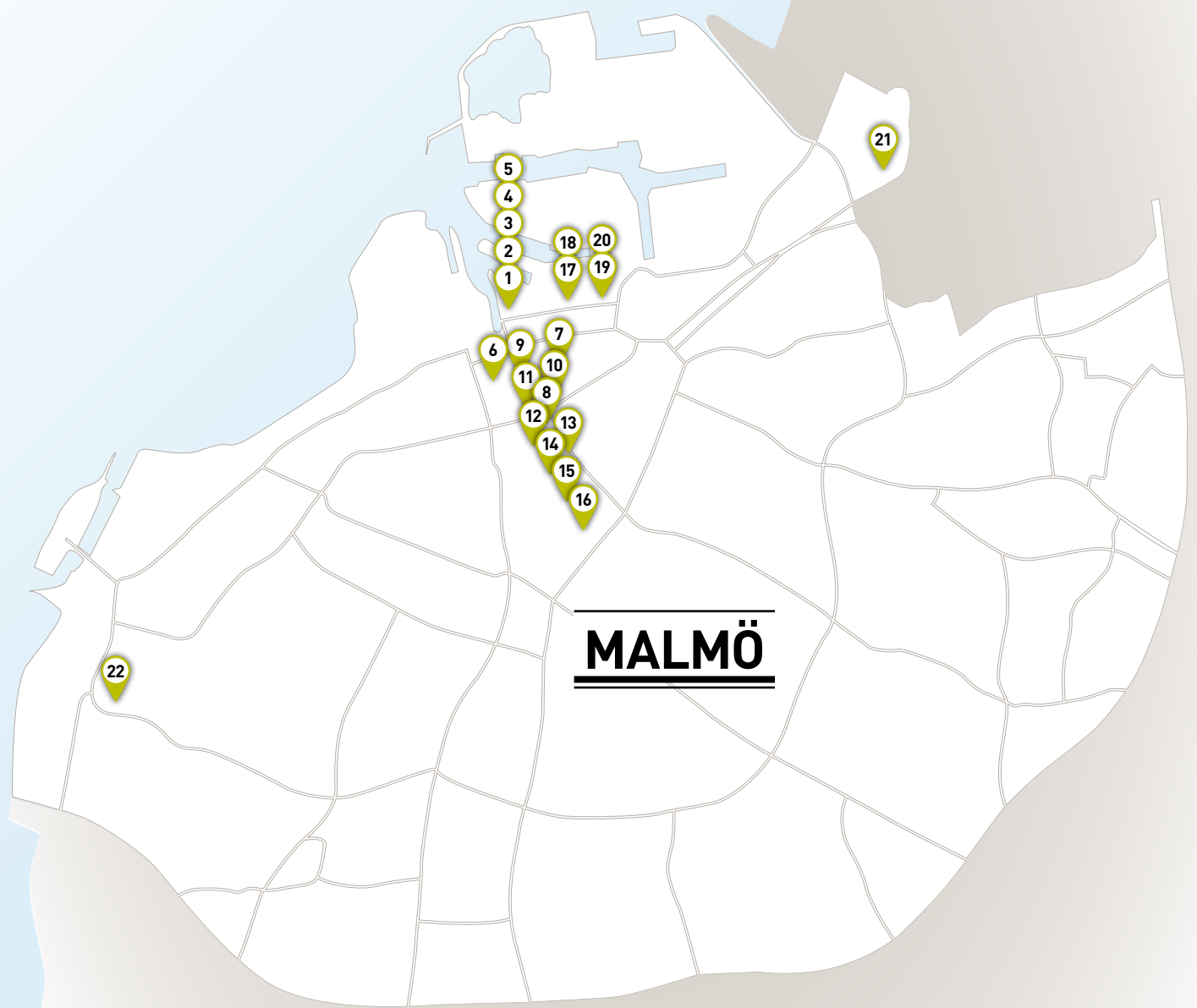
De senaste fem åren har varit goda år för Volito Fastigheter och jag vill avslutningsvis tacka såväl kunder och samarbetspartners som mina medarbetare. Nu blickar vi framåt ytterligare fem år. Det är med stor tillförsikt jag ser fram emot att få fortsätta utveckla Volito Fastigheter tillsammans med er.



Pelle Hammarström
VD, Volito Fastigheter

FASTIGHETSBESTÅND

31 december 2019





1

Fastighet Aegir 1
Adress Neptunigatan 1
Yta 7 744 m²



2

Fastighet Ran 4
Adress Skeppsbron 3
Yta 4 577 m²



3

Fastighet Ran 8
Adress Skeppsbron 7
Yta 1 084 m²



4

Fastighet Ran 9
Adress Jörgen Kocksg. 1
Yta 7 892 m²



5

Fastighet Hamnen 22:2
Adress Jörgen Kocksg. 3
Yta 7 719 m²



6

Fastighet Diana 28
Adress Engelbrektsg. 5
Yta 902 m²



7

Fastighet Sankt Peter 3
Adress Östergatan 30
Yta 3 360 m²



8

Fastighet Carl Gustaf 4
Adress Gustav Adolfs torg 8A-C
Yta 7 617 m²



9

Fastighet Stjärnan 10
Adress Engelbrektsg. 6
Yta 975 m²



10

Fastighet Claus Mortensen 29
Adress Södergatan 16
Yta 3 047 m²



11

Fastighet Söderport 8
Adress Per Weijersg. 4
Yta 1 956 m²



12

Fastighet Delfinen 17
Adress Södra Förstadsgatan 4
Yta 3 041 m²



13

Fastighet Elefanten 41
Adress Lugna gatan 38
Yta 7 107 m²



14

Fastighet Visenten 20
Adress S. Förstadsg. 26
Yta 3 497 m²



15

Fastighet Laxen 23
Adress S. Förstadsg. 32
Yta 2 347 m²



16

Fastighet Laxen 23
Adress S. Förstadsg. 34
Yta 7 482 m²



17

Fastighet Medusa 3
Adress Carlsgatan 42
Yta 1 300 m²



18

Fastighet Medusa 4
Adress Carlsgatan 44
Yta 7 201 m²



19

Fastighet Söderhavet 5
Adress Elbegatan 5
Yta 1 708 m²



20

Fastighet Söderhavet 6
Adress Elbegatan 7
Yta 1 406 m²



21

Fastighet Segeholm 10
Adress Ågatan 1
Yta 14 962 m²



22

Fastighet Kupolen 3
Adress Krossverksg. 7-17
Yta 10 037 m²



CENTRALT OCH FLEXIBELT, NÄR ALMI FÅR ÖNSKA

Hos Almi Skåne får företag hjälp att utveckla sina verksamheter. På Almis kontor varvas dynamiska möten och nätverksträffar med koncentrerat tankearbete. I jakten på nya, inspirerande lokaler föll valet på en välkänd modernistisk byggnad mitt på Gustav Adolfs torg. Ytorna har anpassats för möten, arbetsro och flexibilitet.

Almi Företagspartner Skåne AB har till uppdrag att stärka det skånska näringslivets utveckling och verka för hållbar tillväxt. Verksamheten är ett av 16 regionala dotterbolag och ägs till 49 % av Region Skåne och till 51 % av staten. Med siktet inställt på små och medelstora företag erbjuder Almi både finansiering och affärsutveckling.

– Almi har en unik position på den företagsfrämjande marknaden, säger Marie Krüeger, VD för Almi Skåne. Vi kompletterar marknaden med finansiering där vi stöttar när andra finansiärer upplever det svårt att gå in. Vi erbjuder även affärsutveckling och innovationsstöd till företag som vill växa. Almi agerar kontracykliskt och kan satsa i tider när andra hellre avstår risken.

På Almi Skånes kontor i Malmö är det hög aktivitet och varje dag arrangeras cirka 80 kundmöten. Verksamheten växer och i jakten på nya lokaler hittade Almi Volito Fastigheters Carl Gustaf 4 – en modernistisk skönhet belägen mitt i Malmö.

– Att sitta supercentralt var ett grundkrav, säger Marie Krüeger. Det är ett stort mervärde för våra medarbetare att ha nära till restauranger, butiker och service. Vi önskade också en fastighetsägare som är lyhörd för våra behov och Volito Fastigheter har löst uppgiften perfekt.

– För oss är det betydelsefullt att våra hyresgäster har lokaler som bidrar till utvecklingen av deras verksamheter, säger Pelle Hammarström, VD på Volito Fastigheter. Almi visste precis vad de behövde och med deras önskemål som utgångspunkt delade våra arkitekter lokalen i två delar – en extern och utåtriktad avdelning för möten och nätverkande, och en skyddad avdelning där Almis rådgivare kan arbeta avskilt och koncentrerat.

– På insidan får vi gott om arbetsplatser i öppet landskap så att vi lätt kan jobba i team och snabbt dela erfarenheter och kunskaper med varandra, säger Marie Krüeger. I den externa delen möts besökarna av en restaurangliknande entrémiljö med

penry, sitttrappa och sköna kuddar. Ett stort antal mötes- och konferensrum ger plats för alla våra kundmöten, startseminarier, utbildningar och vd-grupper. Här finns också vårt nya, flexibla "Almi Open Space" som är anpassningsbart för större och mindre events. Inredningen i dova jordfärger är designad av våra inredningsarkitekter på Ideas i Malmö och matchar vår grafiska profil. Nu ser vi fram emot våren då vi kan flytta in och fortsätta inspirera Skånes företagare.



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 Sverige och Finland, bestående av ett flertal dotterbolag inom hydrauliska lösningar.

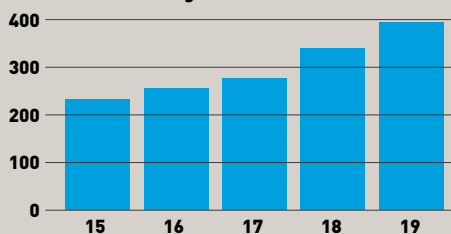
Volito Automation står förberett för att starta ytterligare automationsinriktade verksamheter, inom områden som pneumatik, elektronik, styr- och reglerteknik samt robotteknik.



REKORDÅR OCH FORTSATT EXPANSION

Volito Automation summerar fem års strategiperiod på ett utmärkt sätt och kan glädjas åt expansion, stark tillväxt och goda resultat. Trots försämrad konjunktur inom industrin blev 2019 ett rekordår. Ett betydande förvärv i Finland stärker Volito Automations position och nästa femårsperiod inleds med tillförsikt.

MSEK Total omsättning



Volito Industrikoncernen, 5 års sammandrag

MSEK	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	392,9	340,0	276,3	254,6	230,2
EBITDA	27,6	15,7	9,6	10,5	11,4
Res. efter finansiella poster	21,3	10,7	4,7	6,4	6,2



Lönsam tillväxt och kassaflöde i fokus

Trots en försvagad konjunktur inom industrin kan Volito Automation redovisa en fortsatt stark efterfrågan och stigande försäljning. Sett till omsättning, resultat och kassaflöde blev 2019 ett rekordår.

Utöver ett starkt kundfokus kan vi härleda de goda resultaten till vårt Business Excellence-arbete som utgör en av våra strategiska prioriteringar. Där har vi fortsatt effektiviseringarna av vår organisation så att processer, roller, funktioner och ansvarsområden blir allt tydligare. Vi har förbättrat vår struktur för rapportering och uppföljning samt uppdaterat våra ERP-system vilket innebär bättre förutsättningar för proaktiv försäljning. Effektiviseringarna har också möjliggjort att vi – trots expansion, ökad omsättning och bibehållen kundservice – har kunnat reducera delar av vårt lager, frigöra kapital samt stärka vårt kassaflöde.

MRO – Expansion i Finland

Som ett led i vår strategi att bli en ledande aktör i Norden inom hållbara automationslösningar har vi förvärvat 100 % av finska Satatekniikka Oy, ett rikstäckande MRO-företag med drygt 30 medarbetare och en omsättning motsvarande 70 MSEK. Förvärvet innebär en förbättrad marknadsposition, en tydlig volymökning samt goda möjligheter att fortsätta ta marknadsandelar.

Satatekniikka Oy är ett fullservice-företag inom hydraulik och pneumatik som de senaste åren vuxit snabbare än den finska hydraulikmarknaden. Kundkretsen är väl diversifierad och återfinns inom skogs-, stål-, gruv- och anläggningsindustri. Satatekniikka Oy

har verksamheter i Björneborg och Tammerfors. I en gemensam satsning har Satatekniikka Oy och systerföretaget HydroSystem även etablerat sig i Äänekoski, en industrität ort med kundföretag inom bland annat trä-, pappers- och gruvindustri. Inräknat HydX på OEM-sidan är Volito Automation nu en heltäckande leverantör av hydrauliska lösningar i Finland.

Under året har MRO Sverige, som består av HydSupply och Hindab, fått en ny ansvarig. Hindab har renodlat sin verksamhet till Vetlanda och Tranås med stärkt fokus på kundrelationer, proaktiv försäljning och tillväxt. HydSupply har öppnat ett försäljningskontor i Växjö.

OEM – Ökad diversifiering och tioårsjubileum

HydX har fortsatt att målinriktat bredda sin produktportfölj. Större riskspridning och ett jämnare intäktflöde ska balansera behovet av projektförsäljning.

Föregående års förvärv, MPS, har integrerats fullt ut i HydX anläggning i Ystad och en internationalisering av MPS produktportfölj står nu för dörren. HydX har också stärkt sin närvaro online, där företagets nylanserade webbplats är central.

Under 2019 har HydX firat tio år i Volito Automation – ett decennium där HydX framgångsrikt byggt upp ett starkt varumärke och en ledande position på den nordiska marknaden.

Årets resultat

Volito Automation har jämfört med föregående år ökat sin omsättning med 16 %. Det konsoliderade rörelse-resultatet före avskrivningar (EBITDA)

uppgick 2019 till 27,6 MSEK (15,7), vilket är en ökning med 76 %.

Framtid

Volito Automation summerar fem års expansionsplan med stor tillfredsställelse. Vid sidan av de senaste årens förvärv kan vi redovisa en stark organisk tillväxt och våra bästa resultat sedan starten. Nu inleder vi nästa femårsplan där vi parallellt med fortsatt ambitiösa tillväxtmål ska sträva efter en rörelsemarginal som långsiktigt överstiger 10 %.

Med ytterligare stärkt fokus på kundrelationer ska Volito Automation ta allt större ansvar i rollen som kundens garant för funktionalitet och kontinuerlig drift.

Som ett led i vår strävan att leverera långsiktigt hållbara automationslösningar söker vi kontinuerligt nya expansomöjligheter. Som exempel har vi siktat inställt på elektrifiering och andra närliggande teknologier, i syfte att bli en så heltäckande aktör som möjligt.

Jag vill rikta ett stort tack till våra kunder och partners för ett mycket positivt 2019. Särskilt vill jag uppmärksamma mina medarbetare som gemensamt åstadkommit vårt bästa år någonsin. Jag ser fram emot att kommande år få fortsätta utveckla Volito Automation tillsammans med er.



Johan Frithiof
VD, Volito Automation



VOLITO AUTOMATION OCH SATATEKNIKKA OY. "A PERFECT MATCH!"

Volito Automation har förvärvat Satatekniikka Oy – ett finskt MRO-företag som de senaste åren vuxit snabbare än hydraulikmarknaden. Förvärvet, som innebär en rejält förbättrad marknadsposition, möjliggjordes tack vare samsyn kring långsiktig tillväxt, goda kundrelationer och betydelsen av en inspirerande företagskultur.

Satatekniikka Oy grundades 1992 och har sedan dess vuxit till ett fullservice-företag inom hydraulik och pneumatik. Företaget har drygt 30 medarbetare och en årlig omsättning på cirka 70 miljoner kronor. Kunderna kommer från skogs-, stål-, gruv- och anläggningsindustri med exempel som SSAB, UPM, Boliden, Stora Enso och Sandvik.

– Nyckeln till vår framgång är att vi har byggt upp verksamheten långsamt, rekryterat bra människor, fokuserat på att leverera hög kvalitet till våra kunder och låtit ryktet om vårt arbete vara vår marknadsföring, säger Jukka-Matti Sahi, VD för Satatekniikka Oy. Över tid har vi nått en marknadsposition som är både stark och tryggt förankrad i vår verksamhet och våra relationer.

Efter nästan 30 år av framgångar började Satatekniikka Oy söka en partner för att gemensamt skapa nya utvecklingsmöjligheter för verksamheten och för företagets medarbetare. Efter diskussioner med ett flertal intressenter möttes Satatekniikka Oy och Volito Automation.

– Vi kände direkt att Satatekniikka Oy och Volito Automation var "a perfect match", säger Jukka-Matti Sahi. Volito Automation erbjuder en kraftfull plattform för långsiktig tillväxt som bygger på goda kundrelationer, ett bra arbetsklimat och en inspirerande företagskultur. Våra medarbetare har nu fått möjlighet att använda sitt kunnande för att bli del av någonting ännu större än tidigare.

Förvärvet av Satatekniikka Oy är ett led i Volito Automations strategi att bli en ledande aktör i Norden inom hållbara automationslösningar. Kunderna kan se fram emot ökad geografisk täckning, bredare produkt-sortiment och utökad kompetens.

– I Finland är vi sedan tidigare etablerade genom HydroSystem på MRO-sidan och HydX på OEM-sidan, säger Johan Frithiof, VD för Volito Automation. Nu räknar vi med att Satatekniikka Oy och Volito Automation ska fortsätta ta marknadsandelar, genom att tillhandahålla ett mer komplett erbjudande.

– Som del av Volito Automation vill vi stärka gruppens MRO-verksamhet i Finland, konkurrera om allt större uppdrag och erbjuda ännu större mer-värden. Tillsammans ska vi dra nytta av våra framgångar och bygga starka relationer, såväl till kunder och leverantörer som inom Volito Automation, säger Jukka-Matti Sahi.



VOLITO

PORTFÖLJINVESTERINGAR

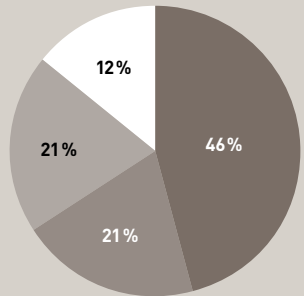
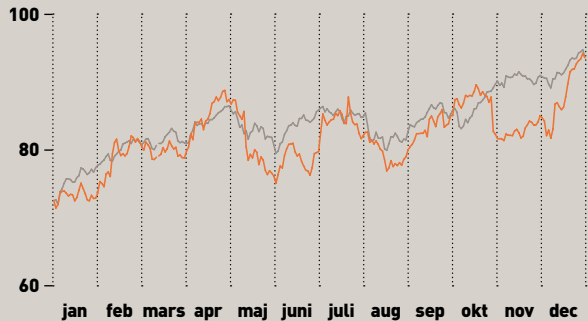
Inom affärsområde Portföljinvesteringar har Volito betydande delägarskap i såväl börsnoterade som onoterade bolag. Volito har en engagerad ägarfilosofi inriktad på stabil och långsiktig tillväxt. Koncernen strävar efter aktiva delägarskap med engagemang i bolagens styrelser.

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

Peab är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag. Bulten är en av de största leverantörerna av fästelement till den internationella fordonsindustrin. Anticimex är ett globalt, modernt serviceföretag inom skadedjurskontroll som skapar hälsosamma miljöer för företag och privatpersoner runt om i världen. EQT är en differentierad och global investeringsorganisation med verksamhet i Europa, Asien och USA.



Kursutveckling 2019 Peab — OMX30 index —



Fördelning av nettoomsättning per affärsområde, MSEK

- Bygg
- Anläggning
- Industri
- Projektutveckling



ÖKAD OMSÄTTNING, STÄRKT LÖNSAMHET OCH FORTSATT EXPANSION

Peab summerar ett positivt 2019 med ökad omsättning och förstärkt lönsamhet, justerat för kostnader avseende förvärv och elimineringar. Avtal har tecknats med YIT om ett större förvärv som ska stå klart 2020. Peab möter framtiden med solida finanser, långsiktigt goda marknadsutsikter och en väl diversifierad orderstock.

Peab AB (publ.) är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag. Företaget har verksamhet i Sverige, Norge och Finland inom 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 (Large Cap) och företagets B-aktie har under 2019 haft en mycket stark utveckling och ökat i värde med cirka 30 %.

Affärsområde Bygg redovisar ökad omsättning, högre rörelseresultat och oförändrad rörelsemarginal. Affärsområde Anläggning redovisar minskad omsättning samt lägre rörelseresultat och rörelsemarginal. Affärsområde Industri uppvisar oförändrad omsättning samt något lägre rörelseresultat och rörelsemarginal efter kostnader avseende förvärv. Affärsområde Projektutveckling redovisade oförändrad omsättning med förbättrat rörelseresultat för helåret.

Under 2019 har Peab ökat sin omsättning med 3 % till 54 008 MSEK (52 233). Rörelseresultatet uppgick till 2 568 MSEK (2 573) vilket innebär en rörelsemarginal om 4,8 %. Kassaflödet före finansiering uppgick till -551 MSEK (-1 021). Nettoskulden uppgick till 7 507 MSEK (3 551). Exklusive IFRS 16 leasingavtal uppgick nettoskulden till 6 743 MSEK. Den ökade uppbyggnaden av fastigheter i egen balansräkning och via joint ventures har inneburit ökade elimineringar av internvinster samt att kassaflöde och nettoskuld har påverkats. Affärsområde Industri har investerat i maskiner och inventarier. Därutöver har rörelsekapitalbindningen ökat, bland annat genom fler pågående bostadsprojekt i Norge och Finland. Peab kan luta sina strategiska satsningar mot en hög soliditet på 31,7 %, en bra bit över företagets mål på 25 %.

Den ekonomiska utvecklingen i Norden har mattats under året. Inför 2020 förväntar Peab en något minskad total-

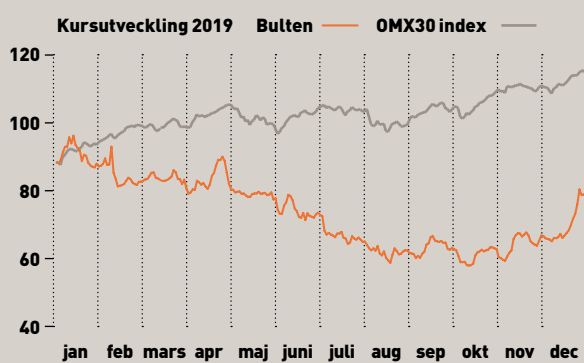
marknad följt av utplaning och förnyad tillväxt 2021, med variationer utifrån produkt och geografi. Fortsatt låga räntor och ett stort underliggande behov ger ett bra fundament för byggmarknaden över tid. Orderstocken uppgick vid årsskiftet till 42,5 miljarder kronor (45,8) med en bra spridning avseende produkt och geografi. Under 2019 tecknade Peab avtal med YIT avseende förvärv av en belägnings- och ballastverksamhet med 1 700 anställda och en omsättning på cirka 6 miljarder kronor. Förvärvet, som innebär en förstärkning av affärsområde Industri och en minskad konjunkturskänslighet, beräknas slutföras 2020.

Tack vare sina fyra samverkande affärsområden och en stark företagskultur har Peab en stark position på marknaden. Med solida finanser och långsiktigt goda marknadsutsikter står Peab redo att fortsätta sin strävan att ha de nöjdaste kunderna, att vara den bästa arbetsplatsen samt att vara det mest lönsamma företaget i branschen.

Finansiella nyckeltal	2019	2018
Nettoomsättning, MSEK	54 008	52 233
Rörelseresultat, MSEK	2 568	2 573
Rörelsemarginal, %	4,8	4,9
Orderingång, MSEK	44 130	51 087
Resultat per aktie, SEK	7,09	7,12
Utdelning per aktie, SEK ¹⁾	4,20	4,20
Börskurs 31 dec, B-aktie	93,75	72,40
Volitos aktieinnehav	2019	2018
Antal A-aktier	1 500 000	1 500 000
Antal B-aktier	15 200 000	15 200 000
Värde, MSEK	1 566	1 209

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

¹⁾ Styrelsens förslag till årsstämmen



Finansiella nyckeltal	2019	2018
Nettoomsättning, MSEK	3 093	3 132
Rörelseresultat, MSEK	98	210
Rörelsemarginal, %	3,2	6,7
Orderingång, MSEK	3 103	3 098
Resultat per aktie, SEK	2,62	7,19
Utdelning per aktie, SEK ¹⁾	4,00	4,00
Börskurs 31 dec, B-aktie	78,80	88,20

Volitos aktieinnehav	2019	2018
Antal aktier	4 800 000	4 750 000
Värde, MSEK	378	419

Största aktieägare (%)	Kapital	Röster
Volito AB	22,8	22,8
Investment AB Öresund	13,8	13,8
Lannebo fonder	12,4	12,4
Bulten AB	5,0	5,0
State Street Bank		
And Trust Co, Boston	4,5	4,5

Ovanstående aktieägarförteckning är hämtad från Euroclear. Kapitalandelen (24,0) som anges på övriga ställen i årsredovisningen är justerad med hänsyn tagen till aktier i eget förvar.

¹⁾ Styrelsens förslag till årsstämman

STRATEGISKA ÅTGÄRDER, POSITIV ORDERINGÅNG OCH FÖRVÄRV STÄRKER BULTENS POSITION

Under ett 2019 som präglats av nedgångar på personbilsmarknaden kan Bulten redovisa en positiv orderingång. Bulten har genomfört strategiska investeringar i ökad kapacitet och produktivitet, samt aktiviteter för att förbättra kontrollen på lagernivåerna. Bolaget går in i 2020 med en stärkt position.

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 även teknisk utveckling, line-feeding samt logistik-, material- och produktionskunnande. Bulten erbjuder ett Full Service Provider-koncept eller delar därav. Företaget grundades 1873 och har cirka 1 400 medarbetare i åtta länder. Huvudkontoret finns i Göteborg.

Volito är största ägare i Bulten med 24,0 % av aktierna vid slutet av 2019. Aktien är noterad på Nasdaq Stockholm. På en stundtals volatil aktiemarknad 2019 minskade Bultens aktie i värde med 10,7 %. Bultens finansiella position är fortsatt stark.

Koncernens nettoomsättning 2019 uppgick till 3 093 MSEK (3 132), vilket motsvarar en minskning med 1,2 %. Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till 98 MSEK (210), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 3,2 % (6,7). Justerat för kostnader

hänförbara till omlokalisering i Kina, omstrukturering i Tyskland samt förvärv av PSM uppgick rörelseresultatet (EBIT) till 147 MSEK (211,) vilket motsvarar en justerad rörelsemarginal på 4,8 % (6,7).

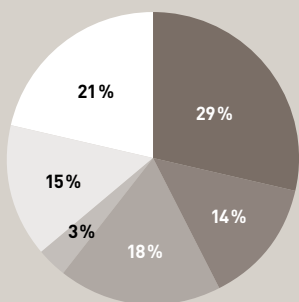
Resultatet efter skatt uppgick till 55 MSEK (143). Orderingången uppgick till 3 103 MSEK (3 098), en ökning med 0,2 %. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 207 MSEK (125). Nettoskulden uppgick till 565 MSEK (181). Nettoskuld exklusive finansiell leasing uppgick till 299 MSEK (145). Soliditeten var 55,2 % (64,8) vid årets slut. Soliditet exklusive finansiell leasing uppgick till 60,5 % (64,8).

Året präglades av en lägre nybilsförsäljning som bland annat kunde relateras till oro inför Storbritanniens utträde ur EU, samt nya miljöregler. Bultens nettoomsättning och orderingång har nedgången till trots varit positiv.

Under 2019 har Bulten genomfört investeringar i ökad kapacitet och produktivitet samt aktiviteter för att normalisera och förbättra kontrollen

på lagernivåerna. En omstrukturering av bolagets enhet i Bergkamen i Tyskland förväntas ge en besparing om 25 MSEK från och med 2020. Omlokaliseringen i Kina har gått enligt plan och i november 2019 invigdes en ny produktionsenhet i Tianjin. Satsningen förväntas ge ytterligare tillväxtpotentialer. Ett avtal om förvärv med PSM ska bredda kundbasen på tillväxtmarknader i Asien och Nordamerika samt förstärka Bultens produktionskapacitet och produkterbjudande.

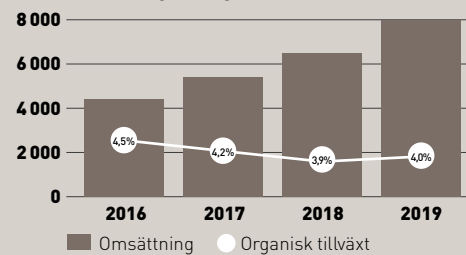
Bulten summerar 2019 som ett mellanår påverkat av en avvaktande marknad samt genomförda åtgärdsprogram. Bolaget går stärkt in i 2020 med en bättre position tack vare strategiska åtgärder, ökade volymer från redan kontrakterade affärer samt det avtalade förvärvet av PSM.



Geografisk fördelning av omsättning

- Nordics
- Insurance
- Europe
- Asia
- Pacific
- US

MSEK Omsättning och organisk tillväxt



Finansiella nyckeltal

	2019	2018
Nettoomsättning, MSEK	7 928	6 494
EBITA, MSEK ⁽¹⁾	1 363	1 008
EBITA marginal, %	17,2	15,5
EBIT, MSEK	868	587
EBIT marginal, %	10,9	9,0
Kassaflöde, MSEK	119	161

⁽¹⁾ EBITA avser operationellt EBITA

STARK TILLVÄXT OCH FÖRBÄTTRAT RESULTAT

Anticimex befinner sig i en flerårig expansionsfas. Företaget redovisar fortsatt stark tillväxt, en ökning av det operationella EBITA-resultatet på 35,2 % samt en all-time high för bolagets operationella EBITA-marginal. Anticimex SMART är allttjämt högt efterfrågat och antalet installationer har ökat med drygt 30 %.

Anticimex är ett globalt, modernt serviceföretag inom skadedjurskontroll som erbjuder moderna lösningar för ett modernt samhälle. Genom förebyggande åtgärder, djup kunskap och ny digital teknik skapar bolaget hälsosamma miljöer för företag och privatpersoner runt om i världen. Ny digital teknik ger mer effektiva, lättillgängliga och miljövänliga tjänster.

Verksamheten är indelad i 158 lokalkontor i 18 länder i Norden, Europa, Asien, Stilla havsområdet och USA. Företaget har cirka 6 100 medarbetare och fler än 3 miljoner kunder världen över. Moderbolaget Anticimex International AB har sitt huvudkontor i Stockholm. Sedan 2017 är Volito AB en av Anticimex delägare, med minoritetsandelar i bolaget.

Anticimex förvärvades 2012 av EQT. Sedan ägarskiftet har bolaget lanserat en framgångsrik förvävsstrategi och genomfört fler än 190 internationella förvärv och introducerat Anticimex i 12 nya länder. Nyckeln till Anticimex framgångar är en serie banbrytande innovationer på marknaden. Anticimex har uppmärksammat marknads krav på långsiktigt hållbara lösningar och inlett en digitalisering av branschen,

bland annat genom Anticimex SMART – ett digitalt system för skadedjurskontroll. Företaget har också infört en starkt decentraliserad affärsmodell där samtliga lokalkontor har eget affärs- och resultatansvar vilket möjliggör kontinuerliga förbättringar bland annat genom intern redovisning och jämförelser av KPI:er.

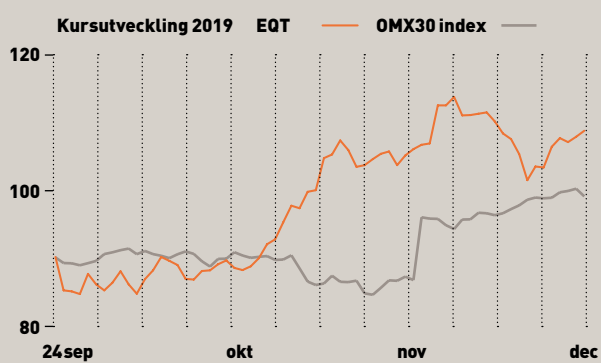
Globalt omsätter marknaden för skadedjurskontroll ungefär 180 miljarder kronor. Drygt hälften av omsättningen härrör från den amerikanska marknaden. Tillväxten beräknas till cirka 5–6 % årligen med befolkningstillväxt, urbanisering, globalisering och minskande tolerans för skadedjur som de dominerande drivkrafterna. Anticimex har ungefär 5 % av marknadsandelarna med ledande marknadspositioner i ett femtontal länder.

De senaste åren har företaget framgångsrikt fokuserat på att lansera Anticimex på den amerikanska marknaden. Genom initiala, strategiska förvärv av bolag som i sin tur ansvarar för att identifiera förvärvsmöjligheter, har Anticimex skapat en stark plattform för fortsatt expansion i USA. Under 2019 genomförde Anticimex totalt 37 förvärv i 14 länder, varav 14 av förvärven i USA.

Antalet installerade SMART-enheter ökade under 2019 med 33 % och hade vid årsskiftet nått drygt 130 000 enheter. Anticimex är fortsatt inriktat på att förstärka sitt digitala erbjudande och fortsätter utvecklingen av digitala tjänster och produkter.

Under 2019 omsatte Anticimex 7 928 MSEK, vilket innebär en omsättningsökning med 22,1 % jämfört med föregående år, varav 4,0 % (3,8) härrör från organisk tillväxt. Samtliga affärsområden redovisar organisk tillväxt inom bolagets målsättning på cirka 4–6 %, utom Stilla havsområdet som under året påverkats av ett antal externa faktorer i Australien. Affärsområdena Asien samt Försäkringslösningar utmärker sig på 6,5 % respektive 6,6 %.

Anticimex redovisar ett operationellt EBITA-resultat på 1 363 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 35,2 %. Bolagets operationella EBITA-marginal ökade med 1,7 procentenheter till 17,2 % med USA och Europa som starkast bidragande regioner.



Finansiella nyckeltal	2019	2018	Finansiella nyckeltal	2019	2018
Intäkter, MEUR	600	393	AUM, Mdr EUR ⁴	39,9	36,6
Rörelseresultat, MEUR	208	149	Effektiv förvaltningsavgift, %	1,4	1,4
Rörelsemarginal, %	35,0	38,0	Förvaltningsavgifter, MEUR	574	384
Finansiell nettokassa, MEUR	909	265	Investeringar, av EQT Fonder, Mdr EUR	11,9	8,6
Resultat per aktie, EUR ¹	0,25	0,20	Avyttringar (brutto), Mdr EUR	8,0	5,1
Utdelning per aktie, SEK ²	2,20	–			
Börskurs 31 dec, B-aktie ³	108,90	–			

¹) Justerat resultat efter utspädning

²) Styrelsens förslag till årsstämma

³) Börsnoterades 24 september 2019

⁴) AUM, avgiftsgenererande förvaltad kapital

GOD INVESTERINGS- OCH EXITAKTIVITET I NOTERAT EQT

Under 2019 har EQTs fonder investerat cirka 12 miljarder euro i bolagets olika strategier, och gjort rekordstora exits på 8 miljarder euro. På hösten genomfördes EQTs uppmärksammade börsintroduktion, ett erbjudande som övertecknades mer än tio gånger. Volito är en av bolagets nya aktieägare.

EQT är en differentierad och global investeringsorganisation med ett 25-årigt "track record" av stabil avkastning fördelat på olika geografier, sektorer och strategier. Med djupt förankrade värderingar och en tydlig företagskultur, förvaltar och rådgör EQT flera specialiserade fonder och andra investeringsenheter som investerar över hela världen med målsättningen att skapa attraktiv avkastning till fondernas investerare.

EQT har rest mer än 62 miljarder euro sedan starten och har idag cirka 40 miljarder euro i förvaltat kapital i 19 aktiva fonder fördelat på tre affärssegment – Private Capital, Real Assets och Credit. EQT är ledande på privatmarknaden med djup expertis inom ansvarsfullt och långsiktigt ägarskap, bolagsstyrning, operativ förbättring, digitalisering och hållbarhet. EQT har kontor i 16 länder i Europa, Asien-Stillahavsregionen och Nordamerika, och har fler än 700 medarbetare.

EQT noterades 2019 på Nasdaq Stockholm med första handelsdag den 24 september 2019. Aktiens första

avslut gjordes till 80,50 kr per aktie. Vid årsslutet låg aktiekursen på 108,90 vilket innebär att aktien stigit i värde med cirka 35 % under 2019. Volito har såväl innehav i EQT som investeringar i tolv av EQTs fonder.

Under 2019 har investeringsaktiviteten varit god med totala investeringar från EQTs fonder på 11,9 miljarder euro. EQT-fonderna gjorde också rekordstora exits med totala avyttringar på 8,0 miljarder euro. Det avgiftsgenererande förvaltade kapitalet, AUM, ökade till 39,9 miljarder euro per 31 december 2019 (36,6), främst drivet av framgångsrik kapitalanskaffning i EQT Infrastructure IV.

Justerade totala intäkter uppgick till 606 miljoner euro (393), en ökning med 54 % jämfört med 2018. Totala intäkter uppgick till 600 miljoner euro (393). Ökningen berodde främst på en helårseffekt av förvaltningsavgifter från EQT Infrastructure IV och EQT VIII.

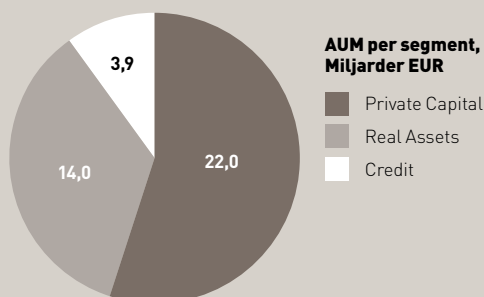
EQTs justerade EBITDA uppgick till 275 miljoner euro (156) vilket motsvarar en marginal på 45 % (40 %). EBITDA

uppgick till 208 miljoner euro (149), vilket motsvarar en marginal på 35 % (38 %).

Justerat nettoresultat uppgick till 213 miljoner euro (127). Nettoresultatet uppgick till 160 miljoner euro (121).

EQT kommer både att fortsätta utveckla sin tematiska investeringsstrategi och öka sina hållbarhetsambitioner. Företaget har definierat tre huvuddimensioner som ska stå i fokus under 2020 och framåt: Transparency & Accountability, Diversity & Upskilling och Clean & Conscious.

EQT verkar i en växande bransch och står väl positionerat för fortsatt tillväxt. Företaget ser spännande tematiska investeringsmöjligheter inom samtliga av sina strategier och marknader. Bolaget ska fortsätta bygga och fördjupa relationerna med sina fondinvestorare, samt investera i EQT-plattformen och företagets team och nätverk.



EQTs Nyckelfonder, MOIC

Private Capital

Fond	MOIC (brutto) (31/12 2019)	Förväntad MOIC (brutto)
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 IIV	1,1x	Enligt plan

MOIC: Multiple of Invested Capital

STYRELSE



Stående fr v: Styrelseledamot **Karl-Fredrik Granlund**, Styrelseledamot **Axel Granlund**, Styrelseledamot **Peter Granlund**, VD och koncernchef **Ulf Liljedahl** (Styrelseordförande i Bulten AB (publ.))
Sittande fr v: 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: **Johan Frithiof**, VD, Volito Automation AB, **Fredrik Molested**, Ekonomischef, Volito AB, **Pelle Hammarström**, VD, Volito Fastigheter AB, **Ulf Liljedahl**, VD och koncernchef, Volito AB



VOLITO

VOLITOKONCERNENS ÅRSREDOVISNING

30–33	Förvaltningsberättelse
34	Totalresultat för koncernen
35–36	Finansiell ställning för koncernen
37	Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen
38	Kassaflödesanalys för koncernen
39	Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för koncernen
40	Resultaträkning för moderföretaget
41–42	Finansiell ställning för moderföretaget
42	Rapport över förändringar i eget kapital för moderföretaget
43	Kassaflödesanalys för moderföretaget
43	Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för moderföretaget
44–63	Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
62	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för koncernen och moderföretaget
63	Underskrifter
64–65	Revisionsberättelse
66	Nyckeltal och definitioner
67	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

2015 lanserades en femårig expansionsplan. Perioden inleddes med en reformation av Volito – från entreprenörsstyrd verksamhet till ett renodlat investmentbolag. Därefter följde ett par år av stark expansion med bland annat en investering i Anticimex, uppförandet av The Point (i samarbete med Peab) samt förvärv av bostadsfastigheter. Femårsplanen avslutades med ett skede av konsolidering.

Under 2019 har Volito avslutat sin konsolideringsfas och inlett en ny period av expansion. En ny refinansiering anpassad efter Volitos målsättningar har etablerats. 2019 har präglats av en fortsatt global konjunkturavmattning, dämpad tillväxt och volatil aktiemarknad, utmaningar som Volito hanterat väl. Inom affärsområde Fastigheter har förädlingarna av befintliga fastigheter fortgått. Förberedelser har gjorts för byggnation i Nyhamnen. Inom Affärsområde Industri har ett större förvärv i Finland genomförts. Inom Affärsområde Portföljinvesteringar har Peab, EQT och Anticimex haft god värdeutveckling medan Bulden påverkats negativt av konjunkturen samt omställningen inom fordonsindustrin.

Vid årsskiftet uppgick Volitogruppens justerade egna kapital till 3 918,4 MSEK (2 954,4), vilket innebär en ökning med 33,9 % (inklusive lämnad utdelning) i jämförelse med föregående år.

Resultat

Koncernens omsättning uppgick till 569,5 MSEK (521,6), vilket är en ökning med 9,2 %. Ökningen är främst hänförlig till Volito Industri, 392,9 MSEK (340,0), med både organisk tillväxt och förvärv av det finska bolaget Satateknikka Oy. Bolaget har bidragit med en omsättning om 30,9 MSEK sedan förvärvet den 5 augusti. Volito Fastigheter har avyttrat fem fastigheter i början av året och omsättningen har därmed minskat. Volitogruppens rörelseresultat uppgick till 51,1 MSEK (95,4), en minskning med 46,4 % som främst är hänförlig till omkostnader.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 291,4 MSEK (157,5). Byggnationen av The Point i Hyllie är i det närmaste färdigställd och utvecklingen i Bara fortskrider enligt plan. En marknadsvärdering av fastigheterna för de båda joint ventures-bolagen har påverkat Volitos kapitalandel positivt med 136,7 MSEK. I samband med avvecklingen av Nordkap Bank skrevs samtliga fordringar ned till noll. Därefter har arbetet med att driva in fordringarna fortgått och Volitogruppen har kunnat återföra 44,1 MSEK (16,2) av de nedskrivna fordringarna.

Värdeutvecklingen på Volitos helägda fastighetsbestånd har varit fortsatt positiv och värdeförändringen uppgick under 2019 till 83,3 MSEK (68,5).

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, 5,4 MSEK (3,9), har redovisats i årets resultat.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 380,1 MSEK (230,0).

Utvecklingen i koncernens portföljinvesteringar har varit mycket positiv och lett till en positiv värdeförändring på innehaven om 586,1 MSEK (151,0) i övrigt totalresultat.

Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen för koncernen uppgick till 7 512,6 MSEK (6 528,1) och det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets ägare uppgick till 3 838,4 MSEK (2 923,0).

Totalt kassaflöde för koncernen uppgick till 17,5 MSEK (3,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott på 136,4 MSEK (112,5). Årets nettoinvesteringar uppgick till -71,7 MSEK (-362,9). Finansieringsverksamhetens nettoutflöde uppgick till -47,2 MSEK (254,1).

Moderföretaget

Verksamheten

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

Resultat

Omsättningen 11,5 MSEK (9,2) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultat efter finansiella poster uppgick till 24,2 MSEK (58,2). Resultatförsämringen är främst kopplad till större nedskrivningar på dotterbolagen motsvarande lämnade aktieägartillskott samt omkostnader.

Resultat före skatt uppgick till 88,4 MSEK (77,9).

Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen uppgick till 2 008,6 MSEK (1 860,3) och det egna kapitalet till 819,7 MSEK (778,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 64,2 MSEK (57,2). Nettoinvesteringarna har under året uppgått till -98,9 MSEK (-89,2), varav de största investeringarna avsåg förvärv av andelar i EQT AB (publ.) som börsnoterades, 83,8 MSEK, och ytterligare investering i EQT-fonder, 63,9 MSEK. Återbetalning från EQT-fonderna har skett med 48,7 MSEK. Vidare har andelarna i Sdiptech avyttrats för 22,7 MSEK och Nordkap Holding AG har gjort en återbetalning om 38,1 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 33,0 MSEK (33,7).

Fastigheter

Verksamheten

Volito Fastigheter bedriver handel med och förvaltning av fastigheter i Malmöregionen med fokus på attraktiva lägen i centrum. Fokus ligger på bostäder och kommersiella lokaler.

Fastighetsmarknaden har varit fortsatt stark under 2019, med hög efterfrågan, låga räntor och höga priser. Värdet på Volitos fastighetsbestånd samt intäkter och resultat efter finansiella poster har ökat. Volitos lokaler och bostäder är efterfrågade och det målstyrda arbetet med att sänka vakanserna har fortsatt.

Utvecklingen av Bara centrum fortsätter i samarbete med Peab. Torget är klart och Volito planerar ytterligare två bostadsfastigheter. Den gamla centrumbyggnaden har ersatts med nya, moderna byggnader för ICA och Folkvandvården. Nu återstår endast uppförandet av nya lokaler till Vårdcentralen, ett arbete som utförs 2020-2021.

The Point i Hyllie står klar exteriört. Läget är starkt efterfrågat och i takt med uthyrningen kundanpassas våningsplanen.

Volito Fastigheter har under 2019 avyttrat fem industrifastigheter till ett värde om 163,1 MSEK. Försäljningen innebär att Volito Fastigheter ytterligare stärkt möjligheterna till förvärv av kontors- och bostadsfastigheter.

Marknadsvärdet för Volito Fastigheters fastighetsbestånd har värderats av en extern part vid årsskiftet till 3 526,8 MSEK (3 587,8). Justerat för investeringar och avyttringar uppgår värdeökningen i beståndet till 83,3 MSEK (68,5), vilket motsvarar 2,4 % (1,9 %) jämfört med föregående årsskifte.

Vakansgraden låg vid årsskiftet på 12,1 % (11,1 %).

Resultat

Volito Fastigheters omsättning uppgick till 176,0 MSEK (181,1). Minskningen är hänförlig till förändringar i fastighetsbeståndet. Bortser man från avyttringarna har hyresintäkterna ökat under 2019. Rörelseresultatet uppgick till 98,1 MSEK (107,3).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 193,8 MSEK (61,7). Från och med 2019 marknadsvärderas fastigheterna i joint ventures-bolagen Point

Hyllie och Bara och detta har påverkat resultatandelen positivt med 136,7 MSEK.

Resultat efter årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 282,5 MSEK (134,1). Värdeförändringen av Volitos egna fastigheter har påverkat resultatet positivt med 83,3 MSEK (68,5). För skydd mot ränterisk kopplad till Volito Fastigheters upplåning används ränteswappar. Dessa värderas till verkligt värde i balansräkningen och orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna, 5,4 MSEK (3,9), redovisas i årets resultat.

Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen uppgick till 4 074,7 MSEK (3 896,9) och det egna kapitalet uppgick till 1 692,8 MSEK (1 441,5). Årets kassaflöde uppgick till 0,0 MSEK (0,0). Rörelsen har genererat ett positivt kassaflöde om 46,2 MSEK (53,7). Årets nettoinvesteringar har uppgått till 48,5 MSEK (-292,7) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -94,7 MSEK (248,0). Volito Fastigheter har lämnat en utdelning till Volito AB om 9,0 MSEK (9,0).

Industri

Verksamheten

Volito Industri förvärvar 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. Verksamheten spänner över ett stort antal branscher med slutkunder på olika marknader.

Trots en försvagad konjunktur inom industrin redovisade Volito Automation en fortsatt stark efterfrågan och stigande försäljning. Året summeras till ett rekordår gällande omsättning, resultat och kassaflöde.

Som ett led i Volitos Automations strategi att bli ledande aktör i Norden inom hållbara automationslösningar har 100 % av finska Satateknikka Oy förvärvats. Bolaget är ett rikstäckande MRO-företag med drygt 30 anställda och har en omsättning motsvarande ca 70 MSEK. Företaget är ett fullserviceföretag inom hydraulik och pneumatik som de senaste åren vuxit snabbare än den finska hydraulikmarknaden. Kundkretsen är väl diversifierad och återfinns inom skogs-, stål-, gruv- och anläggningsindustrin. Förvärvet innebär en förbättrad marknadsposition, en tydlig volymökning samt goda möjligheter att fortsätta ta marknadsandelar. Sammantaget med Satateknikka och Hydrosystem på MRO-sidan och HydX på OEM-sidan är Volito Automation nu en heltäckande leverantör av hydrauliska lösningar i Finland.

På den svenska sidan har MRO Sverige, vilket inbegriper bolagen HydSupply och Hindab, fått en ny ansvarig ledning.

2019 innebar tioårsjubileum för HydX och OEM. Under dessa år har HydX byggt upp ett starkt varumärke och en ledande position på den nordiska marknaden. Under året har arbete pågått med att bredda produktportföljen för en större riskspridning och minska behovet av projektförsäljning. Föregående års förvärv av MPS är fullt integrerat i HydX anläggning i Ystad. HydX har också stärkt sin närvaro online där den nya webbplatsen är central.

Volito AB äger 91 % och Volitogruppens VD Ulf Liljedahl äger resterande 9 % av andelarna i Volito Industrikoncernen.

Resultat

Volito Industris omsättning uppgick till 392,9 MSEK (340,0), varav 30,9 är hänförligt till förvärvet av det finska bolaget Satateknikka. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 27,6 MSEK (15,7) och efter avskrivningar till 23,7 MSEK (12,9). Volito Industri har genererat ett resultat efter finansiella poster om 21,3 MSEK (10,7).

Finansiell ställning och kassaflöde

Balansomslutningen uppgick till 307,8 MSEK (215,7) och det egna kapitalet uppgick till 1,3 MSEK (-10,9).

Rörelsen har genererat ett positivt kassaflöde om 29,1 MSEK (5,9). Årets nettoinvesteringar har uppgått till -77,6 MSEK (-11,0), vilket har finansierats med en nettoupplåning om 69,2 MSEK (6,8). Årets totala kassaflöde var 20,6 MSEK (1,7).

Portföljinvesteringar

Affärsområde Portföljinvesteringar består av Volitos innehav i Peab AB (publ.), Bulten AB (publ.), Anticimex AB, Avensia AB (publ.), EQT AB (publ.), som förvärvats under 2019 i samband med bolagets börsintroduktion samt Volitos fonder i EQT. Innehavet i Sdiptech AB (publ.) har avyttrats med en mindre reavinst som följd.

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 uppgår till 16 700 000 aktier per 2019-12-31, 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.

Värdeutvecklingen i Peabaktien har varit positiv under 2019. Marknadsvärdet på Volitos totala innehav uppgick vid årsskiftet till 1 565,6 MSEK (1 209,1).

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 2019 med 50 000 aktier till 4 800 000 aktier per 2019-12-31, vilket motsvarade 24,01 % av kapital och röster.

Bulten har under året haft en negativ värdeutveckling. Marknadsvärdet på Volitos totala innehav uppgick vid årsskiftet till 378,2 MSEK (419,0). Bulten konsolideras som ett intressebolag och Volitokoncernens resultat hänförligt till innehavet uppgick till 19,7 MSEK (41,7) inklusive övrigt totalresultat. Koncernmässigt värde på andelarna uppgick till 388,1 MSEK (387,5).

EQT AB (publ.)

EQT är en differentierad och global investeringsorganisation och förvaltar kapital i 19 aktiva fonder fördelat på tre affärssegment, Private Capital, Real Assets och Credit. EQT är ledande på privatmarknaden med djup expertis inom ansvarfullt och långsiktigt ägarskap, bolagsstyrning, operativ förbättring, digitalisering och hållbarhet.

Volito förvärvade under året 1 250 000 aktier i EQT AB (publ.) för 83,8 MSEK. Innehavet per 2019-12-31 motsvarar 0,13 % av kapital och röster.

EQT noterades på Nasdaq Stockholm med första handelsdag den 24 september 2019. Bolaget har haft en positiv värdeutveckling. Marknadsvärdet på Volitos totala innehav uppgick vid årsskiftet till 136,1 MSEK.

EQT fonder

Volito har innehav i tolv av EQT:s fonder. Värdet på dessa uppgick vid årsskiftet till 182,4 MSEK (91,2).

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 EQT:s ägo mellan fyra och åtta år.

Anticimex AB

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

Volito äger 3,21 % av kapitalet och 3,31 % av rösterna.

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppskattas till 789,0 MSEK (620,0).

Sdiptech AB (publ.)

Innehavet i Sdiptech har avyttrats under året, vilket har lett till ett koncernmässigt resultat om 5,5 MSEK, varav 0,3 redovisats i årets resultat och resterande i övrigt totalresultat.

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 11,6 MSEK (9,3).

Övriga innehav

Utöver ovanstående innehav har Volito ägarintressen i diverse andra mindre bolag. Det sammanlagda värdet på dessa innehav uppgick vid årsskiftet till 2,4 MSEK (6,9).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernen

Nu inleds nästa femårsplan med nya utmanande målsättningar. 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 cykikalitet, långsiktig avkastning samt låg risk. Diversifieringen mot bostäder har lett till lägre risk och stärkt långsiktighet. Utvecklingen av Volitos fastigheter i Nyhamnen blir en viktig del av expansionsplanen.

Affärsområde Industri kommer att fortsätta sin expansion av Volito Automation i Norden. Volito ska leverera långsiktigt hållbara automationslösningar och därför söker Volito nya expansomöjligheter inom till exempel elektrifiering och andra närliggande teknologier för att bli så heltäckande som möjligt.

Koncernuppgifter

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

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen

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

Riskhantering

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

Objektsrisk

Värdeförändringarna på fastigheterna beror dels på Volito Fastigheters egen förmåga att genom förändring och förädling av fastigheter, avtals- och kundstruktur höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbud på fastigheter. Generellt är fastighetsvärden mindre volatila för koncentrerade bestånd av fastigheter i goda lägen. Volitos fastigheter är till övervägande del

koncentrerade till de centrala och mest expansiva delarna av Malmö. I de flesta av Volito Fastigheters hyresavtal med en längre löptid finns indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar baserat antingen på förändringar i konsumentprisindex eller på en fast procentuell höjning. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden och som påverkar koncernens resultat väsentligt. För mer information om fastighetsvärdering se avsnitt Värderingsprinciper sid 47 samt 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 90 % (91 %) på kommersiella objekt och med 10 % (9 %) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelas på 152 (162) kontrakt inom en rad olika branscher. Genom god lokalkännedom, aktivt engagemang samt hög servicegrad skapas långsiktiga hyresförhållanden och därigenom minskad risk för nya vakanser. En viss nivå av vakanser ger möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster som vill utöka eller minska sina lokaler. Vidare bär Volito Fastigheter risken att hyresgästerna inte kan betala hyran. I syfte att minska exponeringen av kreditförluster sker löpande uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet. Vid all nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgästen och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.

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

Finansiella risker

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

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

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

En del av Volitos upplåning är kopplad till uppfyllandet av finansiella nyckeltal (covenants) i form av räntetäckningsgrad 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. Volito uppfyllde dessa nyckeltal med god marginal vid utgången av året.

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 1 964,8 MSEK (1 895,5). Säkring avseende 56,0 % (58,6) av skuldportföljen i Volito Fastigheter-koncernen motsvarande 35,7 % (38,1) 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 1 089,0 MSEK (1 169,0). Per den 31 december varierar de bundna räntorna från 0,05 % (-0,18 %) 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, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Volitos skattesituation förändras.

Operationell risk

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

Information om icke-finansiella resultatindikatorer

Volitos medarbetare

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

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

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 554 728 788,83 disponeras enligt följande:

Utdelning, [2 440 000 * 20,00 kronor per aktie]	48 800 000
Balanseras i nyräkning	505 928 789
Summa	554 728 789

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

Moderföretagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna utdelningen reducerar moderföretagets soliditet till 38,4 % från 40,8 %. 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	2019	2018
3	Nettoomsättning	569 526	521 562
4	Övriga rörelseintäkter	904	664
5		570 430	522 226
	Rörelsens kostnader		
	Råvaror och förnödenheter	-229 437	-199 335
	Fastighetskostnader	-44 407	-48 469
6	Övriga externa kostnader	-41 895	-47 188
7	Personalkostnader	-182 906	-121 720
8	Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-19 367	-7 578
9	Övriga rörelsekostnader	-1 346	-2 525
	Rörelseresultat	51 072	95 411
	Resultat från finansiella poster		
11	Resultat från andelar i joint ventures	141 519	3 761
12	Resultat från andelar i intresseföretag	58 513	50 276
13	Resultat från andra finansiella poster	103 898	74 210
14	Ränteutgifter och liknande resultatposter	7 232	4 999
15	Räntekostnader och liknande resultatposter	-70 828	-71 110
	Resultat efter finansiella poster	291 406	157 547
16	Värdeförändring förvaltningsfastigheter	83 297	68 505
17	Värdeförändring derivat	5 423	3 902
	Resultat före skatt	380 126	229 954
18	Skatt	-25 238	-104
	Årets resultat	354 888	229 850
19	Övrigt totalresultat		
	Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat		
	Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	-768	2 704
	Andel i intresseföretags och joint ventures övrigt totalresultat	4 420	5 126
	Poster som inte kan omföras till årets resultat		
	Årets förändring i verkligt värde på egetkapitalinstrument värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	586 080	150 980
	Skatt hänförligt till poster som inte kan omföras till årets resultat	12 329	-24 720
	Årets övrigt totalresultat	602 061	134 090
	Årets totalresultat	956 949	363 940
	Årets resultat hänförligt till:		
	Moderföretagets ägare	354 774	229 850
	Innehav utan bestämmande inflytande	114	-
	Årets resultat	354 888	229 850
	Årets totalresultat hänförligt till:		
	Moderföretagets ägare	956 835	363 940
	Innehav utan bestämmande inflytande	114	-
	ÅRETS TOTALRESULTAT	956 949	363 940

Finansiell ställning för koncernen

Not	Belopp i TSEK	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
20	Immateriella tillgångar	122 664	70 839
21	Förvaltningsfastigheter	3 526 800	3 587 755
22	Industrifastigheter	3 814	4 025
23	Nyttjanderättstillgångar	53 731	–
24	Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	3 461	3 794
25	Inventarier, verktyg och installationer	16 770	27 213
26	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12 694	4 020
29	Andelar i joint ventures	423 319	72 909
30	Fordringar hos joint ventures	12 027	192 704
31	Andelar i intresseföretag	412 554	408 335
32	Fordringar hos intresseföretag	10 869	16 378
33	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 687 209	1 953 091
34	Uppskjuten skattefordran	1 107	8 098
35	Finansiella leasingavtal	23 575	24 719
36	Andra långfristiga fordringar	400	–
Summa anläggningstillgångar		7 310 994	6 373 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
	Varulager	84 669	76 591
43	Kundfordringar	49 928	40 623
	Fordringar hos koncernföretag	10 000	8 077
	Fordringar hos intresseföretag	12 445	–
	Skattefordringar	3 706	4 083
	Övriga fordringar	3 209	6 220
37	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 112	8 242
38	Kassa och bank	27 512	10 356
Summa omsättningstillgångar		201 581	154 192
SUMMA TILLGÅNGAR		7 512 575	6 528 072

Finansiell ställning för koncernen

Not	Belopp i TSEK	2019-12-31	2018-12-31
	EGET KAPITAL OCH SKULDER		
39	Eget kapital		
	Aktiekapital	244 000	244 000
	Övrigt tillskjutet kapital	21 005	21 005
	Reserver	1 474 845	872 784
	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	2 098 590	1 785 198
	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	3 838 440	2 922 987
	Innehav utan bestämmande inflytande	114	0
	Eget kapital	3 838 554	2 922 987
	Skulder		
40, 43	Skulder till kreditinstitut	3 087 239	592 920
	Övriga långfristiga skulder	1 835	1 835
34	Uppskjuten skatteskuld	324 882	328 182
	Summa långfristiga skulder	3 413 956	922 937
40, 43	Skulder till kreditinstitut	44 316	2 452 217
40,41,43	Checkräkningskredit	34 943	99 334
	Förskott från kunder	5 927	1 257
	Leverantörsskulder	47 020	43 537
	Skulder till koncernföretag	532	87
	Aktuella skatteskulder	9 909	4 613
	Övriga skulder	9 847	15 490
44	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 571	65 613
	Summa kortfristiga skulder	260 065	2 682 148
	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 512 575	6 528 072

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
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2017	244 000	21 005	10 804	738 662	1 596 110	2 610 581	0	2 610 581
Årets totalresultat								
Omföring till balanserat resultat pga IFRS 9 efter skatt				-10 772	10 772	-	-	-
Årets resultat					229 850	229 850	-	229 850
Omräkningsreserv, intressebolag			5 126	-	-1 029	4 097	-	4 097
Övrigt totalresultat			2 704	126 260	-	128 964	-	128 964
Årets totalresultat	-	-	7 830	115 488	239 593	362 911	-	362 911
Transaktioner med koncernens ägare								
Tillskott från och värdeöverföring till ägare								
Lämnade utdelningar					-36 234	-36 234	-	-36 234
Transaktion mellan ägare					-8 609	-8 609	-	-8 609
Aktierelaterad ersättning till anställda (i intressebolag)					-472	-472	-	-472
Intressebolags återköp av egna aktier					-5 190	-5 190	-	-5 190
S:a tillskott från och värdeöverföring till ägare	-	-	-	-	-50 505	-50 505	-	-50 505
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2018	244 000	21 005	18 634	854 150	1 785 198	2 922 987	0	2 922 987
Årets totalresultat								
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
Årets totalresultat	-	-	3 652	598 409	354 774	956 835	114	956 949
Transaktioner med koncernens ägare								
Tillskott från och värdeöverföring till ägare								
Lämnade utdelningar					-37 820	-37 820	-	-37 820
Transaktion mellan ägare					-3 562	-3 562	-	-3 562
S:a tillskott från och värdeöverföring till ägare	-	-	-	-	-41 382	-41 382	-	-41 382
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2019	244 000	21 005	22 286	1 452 559	2 098 590	3 838 440	114	3 838 554

Kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i TSEK	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	291 406	157 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-211 562	-41 845
	79 844	115 702
Betald skatt	-5 752	-1 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 092	113 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	2 684	-17 269
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-20 020	4 261
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	79 613	11 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 369	112 524
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 738	-151
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-30 188	-281 405
Avyttring av förvaltningsfastigheter	163 055	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 138	-5 865
Förvärv av koncernföretag	-73 619	-7 375
Förvärv av finansiella tillgångar	-247 137	-89 318
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	121 103	21 233
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 662	-362 881
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 011 758	307 958
Amortering av lån	-3 021 173	-17 593
Amortering av leasingsskuld	-15 928	-
Utbetald utdelning	-21 820	-36 234
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 163	254 131
Årets kassaflöde	17 544	3 774
Likvida medel vid årets början	10 356	6 351
Kursdifferens i likvida medel	-388	231
Likvida medel vid årets slut	27 512	10 356

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i TSEK	2019	2018
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	90 179	84 199
Erhållen ränta	3 447	2 505
Erlagd ränta	-70 925	-70 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-155 918	-37 826
Erhållen utdelning från intresseföretag	19 000	16 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	5 786	4 251
Nedskrivningar	1 487	305
Återförda nedskrivningar	-44 114	-16 211
Orealiserade valutakursdifferenser	-2 294	54
Rearesultat avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	135
Rearesultat avyttring av finansiella tillgångar	-24 686	-6 005
Förändringar i värdet av finansiella instrument	-9 520	-1 121
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-1 303	-2 302
	-211 562	-41 845
Transaktioner som inte medför betalningar		
Förvärv av tillgång genom att en säljarrevers har utfärdats	-	1 835
Förvärv av tillgång genom finansiell lease	39 741	10 297
Förvärv av koncernföretag och andra affärsenheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Immateriella anläggningstillgångar	51 983	7 168
Materiella anläggningstillgångar	2 240	51
Finansiella tillgångar	3 787	-
Varulager	10 785	1 795
Rörelsefordringar	12 899	4 510
Likvida medel	15 051	1 903
Summa tillgångar	96 745	15 427
Rörelseskulder	8 075	6 149
Summa avsättningar och skulder	8 075	6 149
Köpeskillning	88 670	11 113
Avgår: Säljarreverser	-	-1 835
Utbetald köpeskillning	88 670	9 278
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-15 051	-1 903
Påverkan på likvida medel (minus = ökning)	73 619	7 375
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	27 512	10 356
Ej utnyttjade krediter		
Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 265,1 MSEK (150,7).		

Resultaträkning för moderföretaget

Not	Belopp i TSEK	2019	2018
3	Nettoomsättning	11 466	9 230
4	Övriga rörelseintäkter	23	97
		11 489	9 327
	Rörelsens kostnader		
6, 23	Övriga externa kostnader	-21 725	-17 761
7	Personalkostnader	-61 167	-18 586
8	Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-73	-83
9	Övriga rörelsekostnader	-	-102
	Rörelseresultat	-71 476	-27 205
	Resultat från finansiella poster		
10	Resultat från andelar i koncernföretag	-41 605	-6 311
12	Resultat från andelar i intresseföretag	63 114	33 086
13	Resultat från övriga finansiella poster	88 414	72 949
14	Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 198	5 473
15	Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 416	-19 758
	Resultat efter finansiella poster	24 229	58 234
	Bokslutsdispositioner		
	Koncernbidrag, erhållna	64 186	19 629
	Resultat före skatt	88 415	77 863
18	Skatt	-9 748	4 167
	ÅRETS RESULTAT	78 667	82 030

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

Finansiell ställning för moderföretaget

Not	Belopp i TSEK	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
20	Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	493	38
		493	38
Materiella anläggningstillgångar			
25	Inventarier, verktyg och installationer	2 670	2 655
		2 670	2 655
Finansiella anläggningstillgångar			
27	Andelar i koncernföretag	348 182	348 182
28	Fordringar hos koncernföretag	107 997	107 997
31	Andelar i intresseföretag	229 377	225 919
32	Fordringar hos intresseföretag	10 869	16 378
33	Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 196 787	1 052 926
34	Uppskjuten skattefordran	-	6 941
36	Andra långfristiga fordringar	400	0
		1 893 612	1 758 343
Summa anläggningstillgångar		1 896 775	1 761 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
	Kundfordringar	1 314	576
	Fordringar hos koncernföretag	94 957	93 975
	Fordringar hos intresseföretag	12 445	-
	Skattefordringar	567	567
	Övriga fordringar	974	1 156
37	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 157	979
		111 414	97 253
38	Kassa och bank	381	2 021
Summa omsättningstillgångar		111 795	99 274
SUMMA TILLGÅNGAR		2 008 570	1 860 310

Finansiell ställning för moderföretaget

Not	Belopp i TSEK	2019-12-31	2018-12-31
	EGET KAPITAL OCH SKULDER		
39	Eget kapital		
	Bundet eget kapital		
	Aktiekapital	244 000	244 000
	Reservfond	21 005	21 005
		265 005	265 005
	Fritt eget kapital		
	Balanserad vinst	476 061	431 850
	Årets resultat	78 667	82 030
		554 728	513 880
		819 733	778 885
	Långfristiga skulder		
40	Skulder till kreditinstitut	1 014 625	500 000
		1 014 625	500 000
	Kortfristiga skulder		
40	Skulder till kreditinstitut	14 000	470 000
40, 41, 43	Checkräkningskredit	34 943	99 334
	Leverantörsskulder	2 554	1 416
	Skulder till koncernföretag	74 488	2 531
	Aktuella skatteskulder	2 807	-
	Övriga skulder	646	1 517
44	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 774	6 627
		174 212	581 425
	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 008 570	1 860 310

Rapport över förändringar i eget kapital för moderföretaget

Belopp i TSEK	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2017	244 000	21 005	363 771	104 323	733 099
Vinstdisposition			104 323	-104 323	-
Årets resultat				82 030	82 030
Utdelning			-36 234	-	-36 234
Fusionsresultat			-10	-	-10
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2018	244 000	21 005	431 850	82 030	778 885
Vinstdisposition			82 030	-82 030	-
Årets resultat				78 667	78 667
Utdelning			-37 820	-	-37 820
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2019	244 000	21 005	476 061	78 667	819 733

Kassaflödesanalys för moderföretaget

Belopp i TSEK	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	24 229	58 233
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-12 502	-6 910
	11 727	51 323
Betald skatt	-	-108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 727	51 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 688	29 681
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	49 829	-23 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 244	57 227
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-519	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24	-46
Investeringar i finansiella tillgångar	-243 011	-109 369
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	144 701	20 215
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 853	-89 200
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 089 165	69 958
Amortering av låneskulder	-1 034 390	-
Utbetald utdelning	-21 820	-36 234
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 955	33 724
Årets kassaflöde	-1 654	1 751
Likvida medel vid årets början	2 021	248
Kursdifferens i likvida medel	14	22
Likvida medel vid årets slut	381	2 021

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys för moderföretaget

Belopp i TSEK	2019	2018
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	98 324	92 819
Erhållen ränta	3 871	2 935
Erlagd ränta	-19 341	-18 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Utdelning från dotterföretag	-	-21 000
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	73	83
Övriga nedskrivningar	50 605	36 413
Återförda nedskrivningar	-44 114	-16 211
Orealiserade valutakursdifferenser	-976	-190
Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-18 090	-6 005
	-12 502	-6 910
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	381	2 021
Ej utnyttjade krediter		
Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 265,1 MSEK (150,7).		

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 rapporteringsrekommendationer 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 2019 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 27 februari 2020 och kommer att föreläggas årsstämman den 8 maj 2020 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 påverkar 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

Ändrade redovisningsprinciper förtalade av nya eller ändrade IFRS

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Till följd av detta har koncernen ändrat sina redovisningsprinciper för leasingavtal enligt nedan. Koncernen har valt att tillämpa den modifierade retroaktiva ansatsen vid övergången, vilket bland annat innebär att jämförelseåret inte räknats om i enlighet med IFRS 16.

Definition av leasing

Tidigare fastställde koncernen huruvida ett avtal innehöll leasing enligt IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Fr.o.m. 1 januari 2019 bedömer koncernen huruvida ett avtal innehåller leasing baserat på definitionen av leasingavtal i IFRS 16.

Vid övergången till IFRS 16 valde koncernen att tillämpa lätttnadsregeln att "ärva" den tidigare definitionen av leasing vid övergången. Det betyder att IFRS 16 tillämpas på avtal som tidigare identifierats som leasingavtal och att IFRS 16 inte tillämpas på avtal som tidigare bedömts inte innehålla leasingavtal. Följaktligen tillämpas definitionen av leasingavtal enligt IFRS 16 endast på de avtal som har ändrats eller ingåtts efter den 1 januari 2019.

Leasingavtal där Volito är leasetagare

Tidigare klassificerade koncernen leasingavtal som operationella eller finansiella leasingavtal baserat på huruvida leasingavtalet överförde de betydande risker och förmåner som ett ägande av den underliggande tillgången medför till koncernen. Operationella leasingavtal redovisades inte som tillgång och skuld i rapporten över finansiell ställning och en leasing-/hyreskostnad redovisades linjärt över avtalens leasingperiod. Enligt IFRS 16 redovisar koncernen nyttjanderättstillgångar och leasingkulder för de flesta leasingavtal, även leasingavtal som tidigare klassificerades som operationella, och i rapporten över resultat och övrigt totalresultat redovisas avskrivningar och räntekostnad. Undantag har gjorts för nedan nämnda avtal med återstående leasingperiod om maximalt 12 månader och för leasingavtal av lågt värde (underliggande tillgångs värde <50 tkr).

Leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal enligt IAS 17

Vid övergången värderades leasingkulder till nuvärdet av de återstående leasingavgifterna, diskonterade med koncernens marginella upplåningsränta på den första tillämpningsdagen (1 januari 2019). Nyttjanderättstillgången värderades till ett belopp som motsvarar leasingkulden, justerat för eventuella förutbetalda eller upplupna leasingavgifter. Koncernen har valt att tillämpa följande lätttnadsregler för tidigare operationella leasingavtal vid övergången till IFRS 16:

- Tillämpat en enda diskonteringsssats på en portfölj av leasingavtal med någorlunda liknande egenskaper.
- Exkluderat initiala direkta utgifter från värderingen av nyttjanderättstillgången på den första tillämpningsdagen.
- Gjort bedömningar i efterhand vid fastställandet av leasingperioden om avtalet innehåller möjligheter att förlänga eller säga upp leasingavtalet.

Leasingavtal som tidigare klassificerats som finansiella leasingavtal

För redovisning av tidigare finansiella leasingavtal se nedan under "Effekt på de finansiella rapporterna".

Leasingavtal där Volito är leasegivare

För koncernen som leasegivare har övergången till IFRS 16 inte gett upphov till några justeringar.

Effekt på de finansiella rapporterna

Vid övergången till IFRS 16 redovisade koncernen nyttjanderättstillgångar på 65 647 tkr och leasingkulder på 63 548 tkr, varav 13 024 tkr var kortfristiga leasingkulder. Förutbetalda kostnader minskade med 2 099 tkr.

	Redovisat 31 december 2018	Effekt av IFRS 16	Omräknade poster 1 januari 2019
Tillgångar – koncernen			
Inventarier, verktyg och installationer	27 213	-13 990	13 223
Nyttjanderättstillgångar	–	65 647	65 647
Övriga anläggningstillgångar	6 338 569	–	6 338 569
Uppskjutet skattefordran	8 098	–	8 098
Summa anläggningstillgångar	6 373 880	51 657	6 425 537
Omsättningstillgångar	154 192	-2 099	152 093
Summa tillgångar	6 528 072	49 558	6 577 630
Eget kapital och skulder – koncernen			
Eget kapital	2 922 987	–	2 922 987
Långfristiga skulder	922 937	-13 990	908 947
Långfristiga leasingkulder	–	50 524	50 524
Kortfristiga leasingkulder	–	13 024	13 024
Övriga kortfristiga skulder	2 682 148	–	2 682 148
Summa eget kapital och skulder	6 528 072	49 558	6 577 630

Vid värderingen av leasingkulden diskonterade koncernen leasingavgifterna till den marginella upplåningsräntan per den 1 januari 2019. Vågad genomsnittlig ränta som använts för lokalerna är 2,0 % och för leasingbilarna 2,5 %.

	1 januari 2019
Operationella leasingåtaganden per 31 december 2018 enligt upplysning i årsredovisningen	21 963
Diskonterat med marginella låneräntan per 1 januari 2019	19 495
Tillkommer finansiella leasingkulder redovisade per 31 december 2018	13 990
Tillkommer - rimligt säkra förlängningsoptioner	30 063

Leasingkuld per 1 januari 2019 **63 548**

Leasingkulden för leasar som tidigare klassificerades som finansiella leasar har, i enlighet med övergångsreglerna i IFRS 16, i det initiala belopp för 2019 som anges ovan, redovisats till samma belopp som vid utgången av 2018. I påföljande period har koncernen valt att fortsätta redovisa de tidigare finansiella leasingavtalen enligt tidigare principer fram till dessa löper ut alternativt utsätts för en förändring.

De redovisade nyttjanderättstillgångarna per 2019-01-01 är hänförliga till följande typer av tillgångar:

	1 januari 2019
Fastigheter	50 970
Fordon	13 990
Övriga anläggningstillgångar	687
Summa nyttjanderättstillgångar	65 647

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

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

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

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

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

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande

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

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

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

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

Andelar i joint ventures

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

Intresseföretag

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

Kapitalandelsmetoden

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på joint ventures och intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i joint ventures alternativt intresse-

företagens 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 intresseföretagets identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av koncernföretag. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderar i anskaffningsvärdet.

När koncernens andel av redovisade förluster i joint ventures eller intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhanden mellan 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, eventuellt rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar istället fastighetsvärdet. Vid rörelseförvärv bokas däremot uppskjuten skatt upp med gällande nominell skatt på fastigheternas övervärde och andra temporära skillnader hänförliga till de förvärvade tillgångarna och skulderna. De bolagsförvärv avseende fastigheter som skett efter koncernens bildande har behandlats som tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

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 proportionerligt 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.

Hyreskontrakt 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 intäktsredovisnings-tidpunkt 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

Principer tillämpade från och med 1 januari 2019

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 erlaggs med fasta belopp som en enda leasingkomponent.

Leasingavtal där Volito är leasetagare

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

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/förretagens 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 omedelbar sker utav leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalyresavtal 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 leasingkulder 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 leasingkund. 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.

Principer tillämpade till och med 31 december 2018

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Intäkter avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare redovisas linjärt över leasingavtalets löptid. Kostnader som uppkommer till följd av leasingavtalet redovisas då de uppkommer.

Finansiella leasingavtal

Tillgångar som förhyrs enligt finansiella leasingavtal har redovisats som tillgång i koncernens rapport över finansiell ställning till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av framtida minimileaseavgifter. De leasade tillgångarna skrivs av under deras ekonomiska nyttjandeperiod på samma sätt som för egenägda tillgångar. Förpliknelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. Minimileaseavgifterna fördelas mellan räntekostnad och amortering på den utestående skulden. Räntekostnaderna fördelas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för under respektive period redovisade skulder. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

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 fastighetsbeskatt. Begreppet inkluderar även indirekta fastighetskostnader såsom kostnader för uthyrning och fastighetsadministration.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på investerade medel och utdelningsintäkter. Ränteutgifter 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 och realiserade förluster på finansiella placeringar samt 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 värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde samt säkringsinstrument redovisas på egen rad i årets resultat.

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

Inkomstskatt 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.

Aktuellt 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 aktuellt 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 koncernföretag, joint ventures och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. Temporära skillnader beaktas inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat resultat eller skattepliktigt resultat.

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

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

Immateriella tillgångar

Goodwill

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

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

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

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

Övriga immateriella tillgångar

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

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

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

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs årligen.

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

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.

Leasade tillgångar

Principer tillämpade till och med 31 december 2018

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, om så inte är fallet är det frågan om operationell leasing.

Tillgångar som förhyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång i koncernens balansräkning. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter har redovisats som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna avskrivs enligt plan medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

Tillgångar som hyrs enligt operationella leasingavtal redovisas inte som tillgång i koncernens balansräkning. Leasingavgifterna för operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid.

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 minimileasavgifterna.

Tillkommande utgifter

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

Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av låneutgifter sker under förutsättning 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 immateriellt 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 inkursstrappa har införts under året för varor som inte 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 (legetkapitalinvestering), eller verkligt värde via resultatet. Nedan beskrivs hur koncernens olika innehav av finansiella tillgångar har klassificerats:

Innehav av onoterade fonder

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

Innehav av onoterade aktier

Koncernens innehav av aktier och andelar i onoterade bolag (som inte utgör dotterbolag, intressebolag eller joint venture) värderas till verkligt värde via resultatet. Koncernens innehav i Anticimex 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. Derivat 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. Derivat 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 utrona om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka provas 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 provas 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 (d.v.s. 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

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, 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 anställda.

Kortfristiga ersättningar

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

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

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och utvecklade verksamheter

Inneheten 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 utvecklade verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en självständig rörelsesegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett koncernföretag som förvärvats uteslutande i syfte att vidareföras. Klassificering som en utvecklade verksamhet sker vid avyttring eller vid tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning.

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

Moderföretaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetaagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen.

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.

Koncernföretaget, andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas i moderföretag enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att förvärvsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för andelar i koncernföretag. I koncernredovisningen redovisas förvärvsutgifterna 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 företagens 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 jämförd 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.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad 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. Anteciperad 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 121 028 TSEK (69 872). 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 förstuds av beskrivningen skulle förändringar utöver vad som rimligt kan förväntas under 2019 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

	2019	2018
Koncernen		
Intäkter från avtal med kunder		
Varuförsäljning	392 882	339 990
Administrationsintäkter	3 127	2 810
Leasingintäkter		
Hysesintäkter	173 517	178 762
Nettoomsättning	569 526	521 562
Moderföretaget		
Intäkter från avtal med kunder		
Administrationsintäkter	11 466	9 230
	11 466	9 230

Kontraktbalanser

Koncernen har avtalskulder i form av förskott från kund, som redovisas i övriga kortfristiga skulder. Beloppet uppgår till 5 927 TSEK (1 257). Koncernen har inga väsentliga avtalsstillgångar. För upplysning om kundfordringar se not 43.

Orderstocken

Orderstocken inom Volito Industribolagen uppgick vid årsskiftet till 75 425 TSEK (55 226). Orderna kommer att levereras under 2020. Vad gäller löptiderna i Volito Fastigheters kontraktspportfölj hänvisas till not 5 och 21.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Koncernen		
Erhållna bidrag	252	315
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	184	12
Övrigt	468	337
	904	664
Moderföretaget		
Övrigt	23	97
	23	97

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 1 926 TSEK (1 714) omsättningsbaserade lokalhyror. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontraktstid har periodiserats linjärt över respektive kontraktstid hela löptid.

Hysesintäkterna i Volito Fastigheterkoncernen enligt kontraktspportföljen per årsskiftet fördelas med 90 % (91 %) på kommersiella objekt och med 10 % (9 %) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelas på 152 (162) 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 2019 enligt nedan. Angivna belopp avser kontrakterad utgående årshyra i portföljen:

	2019	2018
Inom ett år	2 589	20 855
Mellan ett och fem år	124 748	101 847
Senare än fem år	14 847	52 554
	142 184	175 256

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019	2018
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1 033	1 016
Skatterådgivning	7	70
Andra uppdrag	99	60
PWC		
Skatterådgivning	–	35
ÖVRIGA REVISORER		
Revisionsuppdrag	43	–
Andra uppdrag	64	–
Moderföretaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	323	367
Skatterådgivning	–	40
Andra uppdrag	91	60

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

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2019	Varav män	2018	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	7	57 %	7	43 %
Koncernföretag				
Sverige	111	86 %	116	87 %
Finland	48	94 %	18	89 %
Totalt i koncernföretag	159	89 %	134	85 %
Koncernen totalt	166	87 %	141	85 %
		2019		2018
Könsfördelning i företagsledningen		Andel kvinnor		Andel kvinnor

Koncernen		
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Kostnader och ersättningar till anställda

	2019	2018
Koncernen		
Löner och ersättningar med mera	126 927	81 664
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	13 319	11 019
Sociala avgifter	38 311	26 699
	178 557	119 382

	2019	2018		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	39 780	16 089	11 718	6 561
(varav pensionskostnad)		¹⁾ (2 771)		¹⁾ (2 223)
Koncernföretag	87 147	35 541	69 946	31 157
(varav pensionskostnad)		(10 548)		(8 796)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	126 927	51 630	81 664	37 718
		²⁾ (13 319)		²⁾ (11 019)

¹⁾ Av moderföretagets pensionskostnader avser 1 898 TSEK (f.å. 1 515) företagets styrelse och VD. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa.

²⁾ Av koncernens pensionskostnader avser 4 888 TSEK (f.å. 4 307) koncernbolagens styrelser och VD. Koncernen har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa.

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

	2019	2018
Moderföretaget		
LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE (6 PERSONER, VD OCH STYRELSELEDAMÖTER)		
Löner och andra ersättningar	35 149	7 651
(varav tantiem o.d.)	(26 968)	(2 000)
Sociala kostnader	13 493	4 287
(varav pensionskostnader)	(1 898)	(1 515)
ÖVRIGA ANSTÄLLDA		
Löner och andra ersättningar	4 631	4 067
(varav tantiem o.d.)	(864)	(200)
Sociala kostnader	2 596	2 274
(varav pensionskostnader)	(873)	(708)
Moderföretaget totalt		
Löner och andra ersättningar	39 780	11 718
(varav tantiem o.d.)	(27 832)	(2 200)
Sociala kostnader	16 089	6 561
(varav pensionskostnader)	(2 771)	(2 223)

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

	2019	2018
Koncernen		
LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
Löner och andra ersättningar	52 338	19 642
(varav tantiem o.d.)	(32 721)	(2 300)
Sociala kostnader	22 014	11 492
(varav pensionskostnader)	(4 888)	(4 307)
ÖVRIGA ANSTÄLLDA		
Löner och andra ersättningar	74 589	62 022
(varav tantiem o.d.)	(5 667)	(450)
Sociala kostnader	29 616	26 226
(varav pensionskostnader)	(8 431)	(6 712)
Koncernen totalt		
Löner och andra ersättningar	126 927	81 664
(varav tantiem o.d.)	(38 388)	(2 750)
Sociala kostnader	51 630	37 718
(varav pensionskostnader)	(13 319)	(11 019)

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

	2019	2018
Koncernen		
Immateriella tillgångar	-945	-642
Industrifastigheter	-211	-211
Nyttjanderättstillgångar	-13 581	-
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	-625	-533
Inventarier, verktyg och installationer	-4 005	-6 192
	-19 367	-7 578
Moderföretaget		
Licenser	-64	-75
Inventarier, verktyg och installationer	-9	-8
	-73	-83

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Koncernen		
Pantbrevskostnad vid avyttring av fastigheter	-928	-
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-109	-1 378
Realisationsresultat	-	-135
Garantikostnader	-	-252
Tilläggsköpeskilling	-	-613
Övrigt	-309	-147
	-1 346	-2 525
Moderföretaget		
Nedskrivning av fordringar	-	-102
	-	-102

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2018
Moderföretaget		
Utdelning	9 000	30 000
Nedskrivningar av andelar	-50 605	-36 311
	-41 605	-6 311

Not 11 Resultat från andelar i joint ventures

	2019	2018
Koncernen		
Årets resultat från andelar i joint ventures	141 519	3 761
	141 519	3 761

Från och med 2019 marknadsvärderas fastigheterna i Point Hyllie- och Barabolagen. Volitgruppens andel uppgick till 136,7 MSEK.

Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

	2019	2018
Koncernen		
Resultatandelar i resultat hos intressebolagen	14 399	34 065
Återförda nedskrivningar	44 114	16 211
	58 513	50 276

Moderföretaget

Utdelning	19 000	16 875
Återförda nedskrivningar	44 114	16 211
	63 114	33 086

Not 13 Resultat från andra finansiella poster

	2019	2018
Koncernen		
Utdelning	71 179	67 324
Realisationsresultat vid avyttringar	24 686	6 070
Nedskrivningar	-1 487	-305
Värdetförändring	9 520	1 121
	103 898	74 210
Moderföretaget		
Utdelning	70 324	66 944
Realisationsresultat vid avyttringar	18 090	6 005
	88 414	72 949

Not 14 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Koncernen		
Ränteintäkter, koncernföretag	100	34
Ränteintäkter, övriga	1 888	2 471
Leasingintäkter	1 459	1 521
Valutakursvinster	3 785	973
	7 232	4 999
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	3 507	2 936
Ränteintäkter, övriga	364	-
Valutakursvinster	2 452	662
Garantiintäkter, koncernföretag	1 875	1 875
	8 198	5 473

Alla ränteintäkter är hänförliga till instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-67 712	-69 918
Uppläggningsavgift	-1 630	-5
Kreditavgifter och löftesprovision	-1 486	-1 187
	-70 828	-71 110
Moderföretaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-728	-3
Räntekostnader, övriga	-18 619	-18 563
Uppläggningsavgift	-1 630	-5
Kreditavgifter och löftesprovision	-1 439	-1 187
	-22 416	-19 758

Av räntekostnaderna är 49 245 TSEK (46 035) hänförliga till instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde och 18 467 TSEK (23 883) till instrument värderade till verkligt värde.

Not 16 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2019	2018
Koncernen		
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 december	83 297	68 505

Fem fastigheter har avyttrats under 2019. 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 Fastighetsekonomi AB har per 2019-12-31 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 räntebetalningarna 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

	2019	2018
Koncernen		
Aktuell skatt	-9 220	-3 167
Uppskjuten skatt	-16 018	3 063
Totalt redovisad skatt i koncernen	-25 238	-104
Moderföretaget		
Aktuell skatt	-2 807	-
Uppskjuten skatt	-6 941	4 167
Totalt redovisad skatt i moderföretaget	-9 748	4 167

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		380 126		229 954
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4 %	-81 347	22,0 %	-50 590
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernföretag	0,0 %	144	0,0 %	96
Andra icke avdragsgilla kostnader	3,5 %	-13 209	0,4 %	-932
Ej skattepliktiga intäkter	-9,8 %	37 386	-10,8 %	24 842
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0 %	82	0,0 %	-
Skatt hänförligt till tidigare år	0,8 %	-3 137	0,3 %	-696
Effekt av ändrad skattesats	0,0 %	-	-8,8 %	20 203
Ej värderat underskottsavdrag	2,7 %	-10 381	0,2 %	-545
Temporära skillnader	-0,6 %	2 252	0,1 %	-188
Skattemässigt resultat vid avyttring av aktier	-3,1 %	11 890	0,0 %	-
Justering av skatt hänförligt till resultat från intressebolag och joint ventures	-7,7 %	29 301	-2,1 %	4 899
Övrigt	-0,5 %	1 781	-1,2 %	2 807
Redovisad effektiv skatt	6,6 %	-25 238	0,0 %	-104

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Moderföretaget				
Resultat före skatt		88 415		77 863
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4 %	-18 921	22,0 %	-17 130
Ej avdragsgilla kostnader	17,1 %	-15 079	11,0 %	-8 592
Ej skattepliktiga intäkter	-38,7 %	34 242	-38,3 %	29 795
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	2,2 %	-1 924	0,0 %	-
Skatt hänförligt till tidigare år	3,2 %	-2 807	-0,2 %	175
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0 %	-	0,3 %	-195
Temporära skillnader	0,0 %	-	-0,1 %	114
Tidigare värderade underskottsavdrag	7,9 %	-6 941	0,0 %	-
Skattemässigt resultat vid avyttring av aktier	-0,1 %	71	0,0 %	-
Övrigt	-1,8 %	1 611	0,0 %	-
Redovisad effektiv skatt	11,0 %	-9 748	-5,4 %	4 167

Koncernen redovisar en aktuell skatt med -9 220 TSEK (-3 167). 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 % 2022.

Utöver vad som redovisas ovan finns i koncernen en skattekostnad hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 12 329 TSEK (-24 720).

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
Övrigt totalresultat	589 732	12 329	602 061
Koncernen 2018	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	2 704	-	2 704
Andel i intresseföretags övrigt totalresultat	5 126	-	5 126
Årets förändring i verkligt värde på egetkapitalinstrument värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	150 980	-24 720	126 260
Övrigt totalresultat	158 810	-24 720	134 090

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 (under 2017: finansiella tillgångar som kan säljas).

Not 20 Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 140	62 405
Förvärv av koncernföretag	51 453	7 168
Rörelseförvärv	582	-
Årets valutakursdifferenser	-550	567
Vid årets slut	121 625	70 140
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-268	-
Årets avskrivning enligt plan	-307	-215
Årets valutakursdifferenser	-22	-53
Vid årets slut	-597	-268
Redovisat värde vid periodens slut	121 028	69 872
Övriga immateriella tillgångar		
	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 998	5 748
Förvärv av dotterföretag	148	-
Övriga investeringar	1 156	151
Årets valutakursdifferenser	33	99
Vid årets slut	7 335	5 998
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 031	-4 518
Årets avskrivning enligt plan	-638	-427
Årets valutakursdifferenser	-30	-86
Vid årets slut	-5 699	-5 031
Redovisat värde vid periodens slut	1 636	967
Totala immateriella tillgångar		
	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 138	68 153
Förvärv av koncernföretag	51 601	7 168
Rörelseförvärv	582	-
Övriga investeringar	1 156	151
Årets valutakursdifferenser	-517	666
Vid årets slut	128 960	76 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 299	-4 518
Årets avskrivning enligt plan	-945	-642
Årets valutakursdifferenser	-52	-139
Vid årets slut	-6 296	-5 299
Redovisat värde vid periodens slut	122 664	70 839
Övriga immateriella tillgångar		
	2019-12-31	2018-12-31
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	226	226
Övriga investeringar	519	-
Vid årets slut	745	226
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-188	-113
Årets avskrivning enligt plan	-64	-75
Vid årets slut	-252	-188
Redovisat värde vid periodens slut	493	38

Nedskrivningsprövning av goodwill i kassagenererande enheter

I Volitokoncernens finansiella ställning per 2019-12-31 ingår goodwill med 121 028 TSEK (69 872). Allt är hänförligt till förvärven inom Volito Industrikoncernen.

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
HydX AB	43 148	35 980
MPS Mini Power Systems AB (fusionerat med HydX)	-	7 168
Hydraulic Supplier i Norden AB	7 657	7 657
Hydraulik- och Industriservice i Vetlanda AB	6 901	6 901
HydroSystem Oy	12 625	12 166
Satateknikka Oy	50 697	-
Vid årets slut	121 028	69 872

Nedskrivning av goodwill

Koncernen har under 2019 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.

RÖRELSEMARGINAL:

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

RÖRELSEKAPITALBEHOV:

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

INVESTERINGSBEHOV:

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

DISKONTERINGSRÄNTA:

Diskonteringsräntan är framtagen genom en vägd genomsnittlig kapitalkostnad för hydraulikbranschen och återspeglar aktuella marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som särskilt avser den tillgång för vilka de framtida kassaflödena inte har justerats. För kassagenererande enheter har en diskonteringsränta beräknad som WACC om 8,3 % (8,3 %) använts.

Not 21 Förvaltningsfastigheter

Större delen av Volitokoncernens fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller 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 förvärvat eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Årets investeringar uppgår till 30,1 MSEK (281,4), se även not 26.

Fastighetsbeståndet skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 1 648,0 MSEK (1 730,0).

Beräkning av verkligt värde

Bolaget har per den 31 december 2019 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 verkligt värdehierarkin, 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 4,37 % (4,37 %).

Avstämning fastighetsvärdering	2019-12-31	2018-12-31
Fastigheternas värde enligt externa värderingar	3 526 800	3 587 755

Årets förändring av redovisat värde	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	3 587 755	3 229 000
Investeringar	133	224 129
Omklassificering	18 670	66 121
Avytrade fastigheter	-163 055	-
Värdet förändring kvarv. fastigheter vid utg. av året	83 297	68 505
Redovisat värde	3 526 800	3 587 755

Sammanfattning

Värdetidpunkt	2019-12-31	2018-12-31
Kalkylperiod	5–8 år	5–9 år
	I normalfallet fem år för de senaste fastigheterna. För vissa fastigheter har dock andra kalkylperioder motiverats med hänsyn till kontraktslängderna.	
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	3,0–6,25 %	3,0–6,25 %
Långsiktig vakansgrad	1,2–7,9 %	2,0 %
Drifts- och underhållskostnader	Bedömda normaliserade kostnadsnivåer 101–164 kr/kvm (153–487 kr/kvm) utifrån utfall 2017–2018, prognos 2019 och budget 2020.	
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2,0 % per år.	
Nedlagda ombyggnadskostnader avseende fastigheter som klassificerats som förvaltningsfastigheter vilka redovisas under posten "Pågående nyanläggningar förskott avseende materiella anläggningstillgångar", not 26.		
	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen	12 694	3 995

Förvaltningsfastigheter – Påverkan på periodens resultat

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Hysesintäkter	172 864	178 151
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgald)	-44 407	-48 469

Kontraktsporföljens löptider för kommersiella lokaler i Volitogruppen förfaller per den 31 december 2019 enligt nedan. Angivna belopp avser kontrakterad utgående årshyra i portföljen:

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Inom ett år	2 589	20 855
Mellan ett och fem år	124 748	101 847
Senare än fem år	14 847	52 554
	142 184	175 256

Motpartsrisiker i hyresintäkterna

Hysesintäkterna enligt kontraktsporföljen per årsskiftet fördelades med 90 % (91 %) på kommersiella objekt och med 10 % (9 %) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelades på 152 (162) 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

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 644	10 589
Nyanskaffningar	-	55
	10 644	10 644

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-6 619	-6 408
Årets avskrivning enligt plan	-211	-211
	-6 830	-6 619

Redovisat värde vid periodens slut

	3 814	4 025
--	--------------	--------------

Varav mark

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	598	598

Not 23 Leasingavtal

Effekten av övergången till IFRS 16 på koncernens leasingavtal beskrivs i not 1 Redovisningsprinciper. Den övergångsmetod som koncernen har valt att tillämpa vid övergången innebär att den jämförande informationen inte räknats om för att återspegla de nya kraven.

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, se not 35.

	2019-12-31
Koncernen	
Nyttjanderättstillgångar, ej förvaltningsfastigheter	53 730

Koncernen leasar flera typer av tillgångar. Inga leasingavtal innehåller covenantar eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Nyttjanderättstillgångar	Fastigheter	Fordon	Inventarier	Totalt
Koncernen				
Avskrivningar under året	-9 600	-3 564	-417	-13 581
Utg. balans 31 dec 2019	41 370	12 090	270	53 730

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Addition to right-of-use assets") under 2019 uppgick till 4 911 TSEK. 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.

Leasingskulder

	2019-12-31
Koncernen	
Kortfristiga leasingskulder	13 637
Långfristiga leasingskulder	38 527

Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning

	52 164
--	---------------

För löptidsanalys av leasingskulder, se not 43, Finansiella risker

och riskhantering i avsnittet om likviditetsrisk.

Belopp redovisade i resultatet 2019

Koncernen	
Avskrivningar	-13 581
Ränta på leasingkulder	-1 228
Intäkt från vidareuthyrning av nyttjanderättstillgångar	104
Kostnader för leasing av lågt värde	-378

Koncernen leasar flera typer av tillgångar. Inga leasingavtal innehåller covenantar eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

IAS 17 Icke uppsägningsbara leasingbetalningar

	2018	2019	2018
	Koncernen	Moderföretaget	
Inom ett år	9 672	2 642	2 377
Mellan ett och fem år	12 291	6 656	1 224
	21 963	9 298	3 601

IAS 17 Kostnadsförda avgifter för operationella leasingavtal uppgår till

	2018	2019	2018
	Koncernen	Moderföretaget	
Minimileaseavgifter	9 378	2 565	2 317

Som operationella leasingavtal i moderföretaget klassificeras lokalhyror.

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

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden 2019

Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	
Leasingavgifter	14 320
Leasing av mindre värde	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 prisindex eller koncernens omsättning i de leasade lokalerna under året. Vissa leasingavtal kräver att koncernen betalar avgifter som hänför sig 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 uppsägningsperiod. 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 39 823 TSEK.

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 normalfall. 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 2019 uppgår till 6 494 TSEK.

I enstaka fall leasas även maskiner och IT-utrustning med leaseperioder på ett till tre år. Dessa leasingavtal och/eller leasar 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.

Not 24 Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar

2019-12-31 2018-12-31

Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 472	5 850
Nyanskaffningar	292	1 732
Avyttringar och utrangeringar	-18	-110
	7 746	7 472

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 678	-3 145
Avyttringar och utrangeringar	18	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-625	-533
	-4 285	-3 678

Redovisat värde vid periodens slut 3 461 3 794

Not 25 Inventarier, verktyg och installationer

2019-12-31 2018-12-31

Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	55 879	45 429
Omklassificering nyttjanderättstillgångar	-19 428	-
Nyanskaffningar	2 675	12 625
Förvärv av koncernföretag	2 372	904
Avyttringar och utrangeringar	-	-4 921
Omklassificeringar	2 685	1 733
Årets valutakursdifferenser	-16	109
	44 167	55 879

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-28 666	-23 931
Omklassificering nyttjanderättstillgångar	5 438	-
Förvärv av koncernföretag	-148	-724
Avyttringar och utrangeringar	-	2 263
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-4 005	-6 192
Årets valutakursdifferenser	-16	-82
	-27 397	-28 666

Redovisat värde vid periodens slut 16 770 27 213

2019-12-31 2018-12-31

Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 037	3 991
Nyanskaffningar	24	46
	4 061	4 037
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 382	-1 374
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-9	-8
	-1 391	-1 382
Redovisat värde vid periodens slut 2 670 2 655		

Not 26 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Vid årets början	4 020	17 375
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-18 670	-66 121
Omklassificering upplupet	-	-4 506
Omklassificeringar till maskiner och inventarier	-2 881	-1 733
Investeringar	30 225	59 005
Redovisat värde vid periodens slut	12 694	4 020

Lånekostnader

I anskaffningsvärdet ingår ingen aktiverad ränta.

Not 27 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	558 894	586 250
Lämnade aktieägartillskott	50 605	15 311
Försäljning / likvidation	-	-42 157
Fusion	-	-510
	609 499	558 894
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-210 712	-216 558
Försäljning / likvidation	-	42 157
Årets nedskrivningar	-50 605	-36 311
	-261 317	-210 712
Redovisat värde vid periodens slut	348 182	348 182

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

Koncernföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	2019-12-31 Redovisat värde	2018-12-31 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 Proveniens AB, 556758-2415, Malmö		100,0		
Volito Sankt Peter AB, 556658-6904, Malmö		100,0		
Volito Claus AB, 556758-3090, Malmö		100,0		
Volito Laxen AB, 556758-3975, Malmö		100,0		
Volito Stjärnan AB, 556758-3074, Malmö		100,0		
Volito Södra Porten AB, 556758-3108, Malmö		100,0		
Volito Söderhavet AB, 556758-3561, Malmö		100,0		
Volito Visenten AB, 556749-9636, Malmö		100,0		
Volito Elefanten AB, 559125-9766, Malmö		100,0		
Volito Industri AB, 556662-5835, Malmö	81 900	91,0	5 460	5 460
Volito Automation AB, 556669-2157, Malmö		100,0		
HydX AB, 556791-5326, Ystad		100,0		
Hydraulic Supplier i Norden 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, Krokkleiva, Norge		100,0		
HydroSystem Oy, 0606351-2, Jyväskylä, Finland		100,0		
Satatekniikka Oy, 0880024-8, Pori, Finland		100,0		
Termotekniikka Oy, 0229693-3, Finland		100,0		
Volito Kapital AB, 556171-0140, Malmö	1 000	100,0	120	120
			348 182	348 182

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

Koncernföretag	Land	Rörelsesegment	Innehav utan bestämmande inflytande	
			2019-12-31	2018-12-31
Volito Industri AB	Sverige	Industri	9 %	9 %
			Volito Industri AB (koncern)	
			2019	2018
Nettoomsättning			392 882	339 990
Resultat			-6 845	2 379
Summa totalresultat			-6 845	2 379
Hänförligt till förvärv utan bestämmande inflytande			-114	0
Anläggningstillgångar			141 842	85 418
Ormsättningstillgångar			165 912	130 329
Långfristiga skulder			-147 786	-112 689
Kortfristiga skulder			-158 705	-113 998
Nettotillgångar			1 263	-10 940
Hänförligt till förvärv utan bestämmande inflytande			114	0
Kassaflöde från:				
den löpande verksamheten			29 070	5 870
investeringsverksamheten			-77 642	-11 015
finansieringsverksamheten			69 210	6 845
Årets kassaflöde			20 638	1 700

Då nettotillgångarna tidigare har varit negativa har fordran på innehav utan bestämmande inflytande inte redovisats.

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

Summa tillgångar

Summa tillgångar	96 745
Rörelseskulder	8 075

Summa avsättningar och skulder

Summa avsättningar och skulder	8 075
Köpeskillning	88 670

Utbetald köpeskillning

Utbetald köpeskillning	88 670
------------------------	---------------

Not 28 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Moderföretaget		
Redovisat värde vid årets början och slut	107 997	107 997

Not 29 Andelar i joint ventures

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	72 909	59 649
Årets anskaffning	16 187	9 500
Omklassificeringar	192 704	-
Årets andel hos joint ventures resultat	141 519	3 761
	423 319	72 909

Spec. av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i joint ventures	Andelar / antal i %	Kapitalandelens värde i koncernen	2019-12-31 Redovisat värde hos modern
Joint ventures/org.nr, säte			
Indirekt ägda			
Nya Bara Utvecklings AB, 556858-4311, Bara	50,0	59 154	-
Point Hyllie Holding AB, 559023-4034, Malmö	50,0	364 165	-
Redovisat värde vid periodens slut		423 319	-

Joint ventures/org.nr, säte	Andelar / antal i %	Kapitalandelens värde i koncernen	2018-12-31 Redovisat värde hos modern
Indirekt ägda			
Nya Bara Utvecklings AB, 556858-4311, Bara	50,0	43 434	-
Point Hyllie Holding AB, 559023-4034, Malmö	50,0	29 475	-
Redovisat värde vid periodens slut		72 909	-

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

	Nya Bara Utvecklings AB		Point Hyllie AB	
	2019	2018	2019	2018
Intäkter	10 998	9 460	17 662	14 908
Kostnader	-5 574	-6 368	-10 758	-14 239
Värdeförändring fastigheter	10 296	-	118 895	-
	15 720	3 092	125 799	669
Tillgångar	203 480	186 679	852 189	521 092
Skulder	-144 326	-143 245	-488 024	-511 376
Förvärvade övervärden	-	-	-	19 759
Nettotillgångar	59 154	43 434	364 165	29 475

Not 30 Fordringar hos joint ventures

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	192 704	185 399
Tillkommande fordringar	11 912	5 000
Omklassificeringar	-192 704	-
Omklassificerade räntor	115	2 305
Redovisat värde vid periodens slut	12 027	192 704

Not 31 Andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	408 335	368 952
Inköp	3 458	30 696
Förvärv via förvärvat koncernföretag	3 768	-
Årets andel i intresseföretags resultat	14 399	34 065
Årets andel i intresseföretags övrigt totalresultat	4 420	5 126
Årets valutakursdifferenser	733	1 844
Transaktioner över eget kapital		
Utdelning	-19 000	-16 875
Transaktioner med ägare	-3 559	-15 473
Redovisat värde vid periodens slut	412 554	408 335

Spec. av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag	Andelar / antal i %	Kapitalandelens värde i koncernen	2019-12-31 Redovisat värde hos modern
Moderföretaget			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	225 919	195 223	
Inköp	3 458	30 696	
Redovisat värde vid periodens slut	229 377	225 919	

Intresseföretag/org.nr, säte	Andelar / antal i %	Kapitalandelens värde i koncernen	2019-12-31 Redovisat värde hos modern
Direkt ägda			
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
Indirekt ägda			
Volito Aviation AG, CHE - 111.972.238, Zug, Schweiz	49,0	20 738	-
Kinteistö Oy, 1107347-5, Porin Pienteollisuustalo, Finland	42,0	3 686	-
		412 554	229 377

Spec. av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag	Andelar / antal i %	Kapitalandelens värde i koncernen	2018-12-31 Redovisat värde hos modern
Intresseföretag/org.nr, säte			
Direkt ägda			
Bulten AB (publ.), 556668-2141, Göteborg	23,6	387 538	225 919
Nordkap Holding AG, CHE - 110.234.439, Zug, Schweiz	40,0	0	0
Indirekt ägda			
Volito Aviation AG, CHE - 111.972.238, Zug, Schweiz	49,0	20 797	-
		408 335	225 919

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

	Bulten AB (publ.)		Volito Aviation AG		Kinteistö Oy	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Intäkter	748 591	707 929	566	388	-	-
Kostnader	-735 946	-675 213	-1 442	-2 867	-	-
Förvärvat resultatandel	2 629	3 828	-	-	-	-
	15 274	36 544	-876	-2 479	-	-
Tillgångar	650 787	551 607	21 979	22 277	3 724	-
Skulder	-295 461	-196 873	-1 241	-1 480	-38	-
Förvärvade övervärden	32 804	32 804	-	-	-	-
Nettotillgångar	388 130	387 538	20 738	20 797	3 686	-

Not 32 Fordringar hos intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	47 616	44 106
Reglerade fordringar	-38 144	-
Årets valutakursdifferenser	1 397	3 510
	10 869	47 616
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-31 238	-44 106
Under året återförda nedskrivningar	31 238	16 211
Årets valutakursdifferenser	-	-3 343
	-	-31 238
Redovisat värde vid periodens slut	10 869	16 378

Not 33 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Aktier och andelar	2 687 209	1 953 091
Redovisat värde vid årets slut	2 687 209	1 953 091
Årets förändring avssende andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2019-12-31	2018-12-31
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 058 514	1 033 602
Tillkommande tillgångar	197 180	34 060
Avyttrade tillgångar	-53 319	-9 148
	1 202 375	1 058 514
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 588	-5 588
	-5 588	-5 588
Redovisat värde vid årets slut	1 196 787	1 052 926

Spec. av värdepapper	2019-12-31		2018-12-31	
	Koncernen	Moderföretaget	Koncernen	Moderföretaget
Peab AB (publ.)	1 565 625	449 825	1 209 080	449 825
Anticimex AB	789 035	500 035	620 035	500 035
EQT AB (publ.)	136 125	83 750	-	-
Sdipotech AB (publ.)	-	-	16 600	22 400
EQT-fonder	182 390	157 940	91 214	76 284
Avensia AB (publ.)	11 640	3 864	9 280	3 864
NAC Luxembourg I S.A.	-	-	3 878	-
Övrigt	2 394	1 373	3 004	518
	2 687 209	1 196 787	1 953 091	1 052 926

Not 34 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen 2019			
Överavskrivningar			
Förvaltningsfastigheter		35 006	-35 006
Maskiner och inventarier		741	-741
Periodiseringsfonder		1 233	-1 233
Verkligt värde			
Förvaltningsfastigheter	-	286 793	-286 793
Swappar	-	-12 467	12 467
Koncernmässiga övervärden			
Byggnader och mark	-	245	-245
Temporära skillnader	1 002	12 349	-11 347
Övrigt	105	982	-877
Netto uppskjuten skatteskuld	1 107	324 882	-323 775

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen 2018			
Överavskrivningar			
Förvaltningsfastigheter		37 236	-37 236
Maskiner och inventarier		875	-875
Periodiseringsfonder		1 715	-1 715
Verkligt värde			
Förvaltningsfastigheter	-	275 743	-275 743
Swappar	-	-13 585	13 585
Koncernmässiga övervärden			
Byggnader och mark	-	267	-267
Temporära skillnader	-	25 015	-25 015
Övrigt	-	916	-916
Underskottsavdrag	8 098	-	8 098
Netto uppskjuten skatteskuld	8 098	328 182	-320 084

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Moderföretaget 2018			
Underskottsavdrag	6 941	-	6 941

Moderföretagets förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad. I moderföretaget finns underskottsavdrag om 40 640 TSEK som på grund av osäkerheten i att kunna utnyttja underskotten inom rimligt överskådlig tid inte har värderats.

Uppskjutna skatter värderas utifrån nominell skattesats. Undantag från denna regel görs endast vid s.k. substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas baserat på köpeskillingen. Samtliga uppskjutna skatter har värderats till nominellt belopp per 2019-12-31 (samma gäller föregående år).

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

	2019-12-31	2018-12-31
Skattemässiga underskott	57 820	8 845

48 877 TSEK hänförs till svenska bolag. Osäkerhet föreligger avseende möjligheten att kunna utnyttja underskottsavdrag inom rimligt överskådlig tid och därför har värdering ej skett av underskottsavdragen. Resterande belopp är hänförligt till utländska bolag och därmed kan de inte kvittas mot vinster i andra bolag med koncernbidrag.

Not 35 Finansiella leasingavtal

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

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Avstämning mellan bruttoinvestering och nuvärdet av fordran avseende framtida minimileaseavgifter:		
Bruttoinvestering	36 173	38 711
Avgår ej intjänade finansiella intäkter	-11 454	-12 913
Nettoinvestering i finansiellt leasingavtal	24 719	25 798
Avgår ej garanterade restvärden som tillfaller leasegivaren	-	-
Nuvärde av fordran avseende framtida minimileaseavgifter	24 719	25 798
Per den 31 december var fördelningen efter återstående löptid följande:		
Bruttoinvestering		
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	23 483	26 021
	36 173	38 711
Avgår ej intjänade finansiella intäkter	-11 454	-12 913
Nettoinvestering i finansiella leasingavtal	24 719	25 798
Nuvärde av fordran avseende framtida minimileaseavgifter		
Inom ett år	1 144	1 079
Senare än ett men inom två år	1 212	1 144
Senare än två men inom tre år	1 286	1 212
Senare än tre men inom fyra år	1 364	1 286
Senare än fyra men inom fem år	1 446	1 364
Senare än fem år	18 267	19 713
	24 719	25 798

Variabel del av leasingavgift som ingår i periodens resultat 203 157

Variabel avgift förändras enligt KPI enligt hyresavtalet.

Not 36 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen och moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	357	357
Tillkommande fordringar	400	-
	757	357
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början och slut	-357	-357
Redovisat värde vid årets slut	400	-

Not 37 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Förutbetalda kostnader	5 606	5 175
Förutbetalda hyra	-	1 430
Periodiserade lånekostnader	1 766	402
Upplupna intäkter	2 740	1 235
	10 112	8 242
Moderföretaget		
Förutbetalda kostnader	1 157	944
Upplupna intäkter	-	35
	1 157	979

Not 38 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Outnyttjade checkräkningskrediter som inte ingår i likvida medel uppgår till 265,1 MSEK (150,7), varav i moderföretaget 265,1 MSEK (150,7).

Not 39 Eget kapital

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

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Reserver**Omräkningsreserv**

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

Verkligt värdereserv

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Moderföretaget**Reservfond**

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

Balanserade vinstmedel

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

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 554 728 788,83 disponeras enligt följande [SEK]:

Utdelning, [2 440 000 * 20,00 kronor per aktie]	48 800 000
Balanseras i nyräkning	505 928 789
	554 728 789

Övriga vinstdispositioner

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

Moderföretagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna utdelningen reducerar moderföretagets soliditet till 38,4 % från

40,8 %. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Not 40 Räntebärande skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	79 259	2 551 551
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	3 031 914	544 217
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen	55 325	48 703
	3 166 498	3 144 471
Moderföretaget		
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	48 943	569 334
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	1 014 625	500 000
	1 063 568	1 069 334

Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Banklån	2 988 190	515 390
Derivatinstrument	60 520	65 943
Leasingskuld	38 529	11 587
	3 087 239	592 920

Moderföretaget

Banklån	1 014 625	500 000
---------	-----------	---------

Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Banklån	30 679	2 449 814
Checkkredit	34 943	99 334
Leasingskuld	13 637	2 403
	79 259	2 551 551

Moderföretaget

Banklån	14 000	470 000
Checkkredit	34 943	99 334

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Lån vid årets ingång	3 144 471	2 848 584
Tillkommande lån	3 011 758	238 000
Reglerade lån	-2 956 782	-12 593
Förändring av checkräkningskredit	-64 457	69 958
Förändring leasingskuld	-11 384	4 424
Tillkommande leasing enligt IFRS 16	49 558	-
Värdetförändring derivat	-5 423	-3 902
Omräkningsdifferenser	-1 243	-
	3 166 498	3 144 471

Moderföretaget

Lån vid årets ingång	1 069 334	999 376
Tillkommande lån	1 028 625	-
Reglerade lån	-970 000	-
Förändring av checkräkningskredit	-64 457	69 958
Omräkningsdifferenser	66	-

1 063 568 **1 069 334**

Koncernens derivatinstrument utgörs av ränteswappar som utnyttjas för att täcka risker för ränteförändringar. Derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde i enlighet med IFRS 9. Värdetförändringen på räntederivatet redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdetförändring derivat". Årets förändring uppgår till 5,4 MSEK (3,9).

	2019-12-31	2018-12-31
Swappar värde IFRS 7, nivå 2		
Ingående verkligt värde, skuld	65 943	69 845
Värdetförändring	-5 423	-3 902
	60 520	65 943

Not 41 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen och moderföretaget		
Beviljad kreditlimit	300 000	250 000
Outnyttjad del	-265 057	-150 666
Utnyttjat kreditbelopp	34 943	99 334

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 en multipel som är härledd från noterade kurser för jämförbara företag och förväntad tillväxt i EBITA. För övriga innehav av onoterade innehav anses anskaffningsvärdet i allt väsentligt motsvara verkligt värde. Verkligt värde för ränteswappar är baserat på en 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Koncernen										
Finansiella tillgångar										
Andra långfr. värdepappersinnehav	184,8	98,1	2 502,4	1 855,0	0,0	0,0	2 687,2	1 953,1	2 687,2	1 953,1
Räntebärande långfr. fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	22,9	209,1	22,9	209,1	22,9	209,1
Andra långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	24,0	24,7	24,0	24,7	24,0	24,7
Kundfordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	49,9	40,6	49,9	40,6	49,9	40,6
Räntebärande kortfr. fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	23,5	9,1	23,5	9,1	23,5	9,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,4	1,8	0,4	1,8	0,4
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	5,2	2,1	5,2	2,1	5,2
Kassa och bank	0,0	0,0	0,0	0,0	27,5	10,4	27,5	10,4	27,5	10,4
Summa finansiella tillgångar	184,8	98,1	2 502,4	1 855,0	151,7	299,5	2 838,9	2 252,6	2 838,9	2 252,6

Belopp i MSEK	Värderade till verkligt värde via resultatet		Värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Summa verkligt värde	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Finansiella skulder								
Räntebärande finansiella skulder	60,5	65,9	3 026,7	527,0	3 087,2	592,9	3 087,2	592,9
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Räntebärande kortfristiga skulder	0,0	0,0	79,3	2 551,6	79,3	2 551,6	79,3	2 551,6
Leverantörsskulder	0,0	0,0	47,0	43,5	47,0	43,5	47,0	43,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	0,0	4,7	7,0	4,7	7,0	4,7	7,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	0,0	10,4	15,6	10,4	15,6	10,4	15,6
Summa finansiella skulder	60,5	65,9	3 169,9	3 146,5	3 230,4	3 212,4	3 230,4	3 212,4

Effekter av värdering av finansiella instrument till verkligt värde ingår i koncernens resultat med totalt 14,9 MSEK (5,0) och avser marknadsvärdering av onoterade aktier, fondandelar samt ränteswappar.

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 inkluderar 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Koncernen								
Finansiella tillgångar								
Andra långfristiga värdepappersinnehav								
Marknadsnoterade	1 713,4	1 234,9	0,0	0,0	0,0	0,0	1 713,4	1 234,9
Fondinnehav	0,0	0,0	0,0	0,0	182,4	91,2	182,4	91,2
Andra värdepappersinnehav	0,0	0,0	0,0	0,0	791,4	626,9	791,4	626,9
Summa finans. tillg.	1 713,4	1 234,9	0,0	0,0	973,8	718,1	2 687,2	1 953,0
Finansiella skulder								
Andra långfr. skulder								
Ränteswappar	0,0	0,0	60,5	65,9	0,0	0,0	60,5	65,9
Andra kortfr. skulder								
Ränteswappar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa finans. skulder	0,0	0,0	60,5	65,9	0,0	0,0	60,5	65,9

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
Verkligt värde 2018-01-01	65,1	508,6	573,7
Totalt redovisade vinster och förluster:			
Redovisat i övrigt totalresultat	0,0	120,0	120,0
Redovisat i årets resultat*	1,1	-0,4	0,7
Anskaffningsvärde förvärv	34,1	0,0	34,1
Likvid vid försäljning	-9,1	-1,3	-10,4
Verkligt värde 2018-12-31	91,2	626,9	718,1
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
Verkligt värde 2019-12-31	182,4	791,4	973,8

* 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 multipeln med +/- 10 % innebära en förändring av verkligt värde med +/- 121 MSEK. På motsvarande sätt skulle en förändring av förväntad EBITA med +/- 10 % innebära en förändring av verkligt värde med +/- 121 Mkr.

Innehav av fonder

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

Not 43 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Ramverk för finansiell riskhantering

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

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

Hantering av finansiella risker

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditets- och finansieringsrisk avses risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att uppta nya lån. Volito ska kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna möta sina åtaganden. Refinansieringsrisken ökar om bolagets kreditvärdighet 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 slutlörfallodatum 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 och soliditet, vilket är sedanvanligt 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. Volito uppfyllde dessa nyckeltal med god marginal vid utgången av året. Volitos policy vad gäller upplåning är att förfallotiderna för lånen ska vara spridda över tiden. Policyen vad gäller räntor är att bindningstiderna för portföljen ska vara väl balanserade och avvägda mot företagets vid varje tidpunkt gällande syn på räntemarknaden.

Löptidsanalys över finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta;

2019-12-31	Nominellt belopp i originalvaluta	1 år eller kortare	1-5 år	>5år	Total
Räntebärande finansiella skulder					
Banklån, SEK, Fastigheter	1 944 665	36 790	1 979 426	10 847	2 027 063
Derivat		14 623	49 129	17 919	81 671
Investeringslån, SEK	1 028 625	33 650	1 039 066	-	1 072 716
Leasingskuld	52 164	14 615	37 294	3 708	55 617
Checkkredit, SEK	34 943	37 109	-	-	37 109
Summa räntebärande finansiella skulder		136 787	3 104 915	32 474	3 274 176

Icke räntebärande finansiella skulder

Leverantörsskulder, SEK	41 177	41 177	-	-	41 177
Leverantörsskulder, EUR	560	5 843	-	-	5 843
Övriga kortfristiga skulder	10 388	10 388	-	-	10 388
Summa icke räntebärande finansiella skulder		57 408	-	-	57 408

Summa finansiella skulder

194 195 3 104 915 32 474 3 331 584

2018-12-31	Nominellt belopp i originalvaluta	1 år eller kortare	1-5 år	>5år	Total
Räntebärande finansiella skulder					
Banklån, SEK, Fastigheter	1 995 204	1 991 924	4 975	11 782	2 008 681
Derivat		23 698	73 008	20 512	117 218
Investeringslån, SEK	970 000	483 865	509 936	-	993 801
Leasingskuld	13 990	2 652	11 830	-	14 482
Checkkredit, SEK	99 334	103 659	-	-	103 659
Summa räntebärande finansiella skulder		2 605 798	599 749	32 294	3 237 841

Icke räntebärande finansiella skulder

Leverantörsskulder, SEK	39 612	39 612	-	-	39 612
Leverantörsskulder, EUR	382	3 925	-	-	3 925
Övriga kortfristiga skulder	15 577	15 577	-	-	15 577
Summa icke räntebärande finansiella skulder		59 114	-	-	59 114

Summa finansiella skulder

2 664 912 599 749 32 294 3 296 955

Valutaexponering

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

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

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

Räntexponering

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

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

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

Sammantaget utgör Volitogrupperns totala lån som är exponerade mot den korta räntan 1 964,8 MSEK (1 895,5). Säkring avseende 56,0 % (58,6) av skuldportföljen i Volito Fastigheterkoncernen motsvarande 35,7 % (38,1) i hela Volitogrupperna hanteras med swappar, något som ger bolaget en högre grad av flexibilitet när det gäller den framtida skuldhanteringen.

De nominella beloppen på Volito Fastigheters utestående ränteswappar per den 31 december uppgick till 1 089,0 MSEK (1 169,0). Per den 31 december varierar de bundna räntorna från 0,05 % (-0,18 %) till 3,45 % (3,45 %) och de rörliga räntorna är STIBOR 3 månader med tillägg för en marginal vid upplåning i SEK.

Finansiell exponering Skulder	2019-12-31		2018-12-31	
	Lånebelopp	Verkligt värde	Lånebelopp	Verkligt värde
Koncernen				
Ränteswappar	1 089 000	-60 520	1 169 000	-65 943

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

Nedan finns en sammanställning över koncernens ränteswappar uppdelat efter förfallotider.

Skulder	Nom. belopp	Förfall					
		2020	2021	2022	2023	2024	>2025
Koncernen							
Ränteswappar							
2019-12-31	1 089 000	80 000	181 000	90 000	131 000	132 000	475 000

Skulder	Nom. belopp	>2024					
		2019	2020	2021	2022	2023	>2024
Koncernen							
Ränteswappar							
2018-12-31	1 169 000	80 000	80 000	271 000	180 000	131 000	427 000

Kreditrisk

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

Kreditrisk i kundfordringar

Efterfrågan på lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar. Volito Fastigheters verksamhet är koncentrerad till Malmö som bedöms som långsiktigt attraktivt med avseende på läge, befolkningsstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Genom en bred kontraktstock minskar risken för stora förändringar i vakanser. Hyreskontrakten fördelas med 90 % (91 %) på kommersiella objekt och med 10 % (9 %) på bostäder. De kommersiella hyresintäkterna fördelas på 152 (162) 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 kund-anpassade och Volito står risken att kunden inte kan fullfölja sina åtaganden. För att minska risken för kreditförluster betalar kunderna förskott vid större projekt.

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	44 995	36 089
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	3 803	3 362
31–60 dagar	627	447
61–90 dagar	320	89
>90 dagar	479	2 096
Varav reserverat (exklusive moms)	-296	-1 460
Summa	49 928	40 623

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

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 838 TSEK (1 717).

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 nettobasis eller vid samma tidpunkt.

Bolaget har inte kvittat några belopp i balansräkningen vare sig 2019 eller 2018.

Not 44 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Personalrelaterade poster	74 997	26 701
Förutbetalda hyresintäkter	27 881	31 884
Upplupna räntekostnader	605	699
Övriga upplupna kostnader	4 088	6 329
	107 571	65 613
Moderföretaget		
Personalrelaterade poster	43 360	4 639
Upplupna räntekostnader	55	49
Övriga upplupna kostnader	1 359	1 939
	44 774	6 627

Not 45 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	1 983 702	2 041 584
Företagsinteckningar	12 500	12 500
Aktier	2 089 880	1 596 619
Aktier i koncernföretag	1 692 777	1 441 471
Arrendeavtal Mosippan	24 719	25 798
Övriga	1 000	1 000
Summa ställda säkerheter	5 804 578	5 118 972
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	262 500	301 500
Summa eventalförpliktelser	262 500	301 500
	2019-12-31	2018-12-31
Moderföretaget		
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Aktier	762 953	675 745
Aktier i koncernföretag	312 014	312 014
Övriga	1 000	1 000
Summa ställda säkerheter	1 075 967	988 759
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	49 676	1 167
Borgensförbindelser till förmån för gemensamt styrda företag	250 000	250 000
Summa eventalförpliktelser	299 676	251 167

Not 46 Närstående

Närståenderelationer

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

Peab AB (publ.)

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

Bulten AB (publ.)

Ulf Liljedahl är styrelseledamot i Bulten AB (publ.). Volito AB äger 24,01 % av kapital och röster i Bulten AB (publ.).

EQT

Lennart Blecher är partner i EQT.

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 0,6 MSEK (0,8).

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

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 19 % (45 %) av inköpen och 98 % (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

	2019	2018
Koncernen		
Transaktioner med moderföretag		
Försäljning till moderföretag	3 593	3 235
Inköp från moderföretag	-1 804	-4 865
Räntointäkter från moderföretag	100	34
Fordran på moderföretag	10 007	8 077
Skuld till moderföretag	539	87
Lämnad utdelning till moderföretag	33 282	31 886
	2019	2018
Koncernen		
Transaktioner med joint ventures		
Försäljning till Nya Bara Utvecklings AB	1 008	1 078
Räntointäkter Point Hyllie Holding AB	1 186	2 302
Fordran på Point Hyllie	12 027	192 704
	2019	2018
Koncernen		
Transaktioner med intresseföretag		
Utdelning från intresseföretag (Bulten AB (publ.))	19 000	16 875
Fordran på Nordkap Holding AG	23 314	16 378
	2019	2018
Koncernen		
Transaktioner med Peab AB (publ.)		
Försäljning till Peab	-	16
Inköp från Peab	-9 613	-22 822
Utdelning från Peab	70 140	66 800
Rörelseskulder till Peab	-	2 625

	2019	2018
Moderföretaget		
Transaktioner med moderföretag		
Försäljning till moderföretag	2 940	2 624
Inköp från moderföretag	-1 804	-4 865
Ränteintäkter från moderföretag	100	34
Fordran på moderföretag	10 000	8 070
Skuld till moderföretag (endast koncernen)	539	-
Lämnad utdelning till moderföretag	33 282	31 886

	2019	2018
Moderföretaget		
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning till dotterföretag	8 340	6 420
Inköp från dotterföretag	-2 423	-2 317
Ränteintäkter från dotterföretag	3 407	2 901
Garantiintäkt	1 875	1 875
Räntekostnader till dotterföretag	-728	-3
Fordran på dotterföretag	192 954	193 902
Skuld till dotterföretag	73 949	2 531
Utdelning från dotterföretag	9 000	30 000

	2019	2018
Moderföretaget		
Transaktioner med intresseföretag		
Utdelning från Bulten AB (publ.)	19 000	16 875
Fordran på Nordkap Holding AG	23 314	16 378

	2019	2018
Moderföretaget		
Transaktioner med Peab AB (publ.)		
Utdelning från Peab	70 140	66 800

Koncernen och moderföretaget

Transaktioner med EQT

Volito AB har innehav i tolv (föregående år nio) av EQT:s fonder. För samtliga fonder utom två finns medinvesteraravtal med AB Axel Granlund och / eller Granlunden AB. Under året tillskjutet kapital till dessa fonder uppgick till 112,6 MSEK (34,1). Koncernens andel av realiserade vinster uppgick till 17,8 MSEK (6,0). Det koncernmässiga värdet på innehavet i dessa fonder per 2019-12-31 beräknades uppgå till 182,4 MSEK (91,2) medan bokfört värde hos moderföretaget uppgick till 157,9 MSEK (76,3 MSEK).

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

Det har inte inträffat några händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut.

Not 48 Uppgifter om moderföretaget

Volito AB är ett svensktregistrerat aktieföretag med säte i Malmö. Huvudkontorets adress är Skeppsbron 3, 211 20 Malmö.

Koncernredovisningen för år 2019 består av Volito AB och dess koncernföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehav i intresseföretag och joint ventures.

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

Malmö den 27 februari 2020



Karl-Axel Granlund
Ordförande



Lennart Blecher



Axel Granlund



Peter Granlund



Karl-Fredrik Granlund



Ulf Liljedahl
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-09
KPMG AB



Eva Melzig
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderföretagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 8 maj 2020.

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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29-63 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-28. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Voilto AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 trygghande sätt.

Den 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 trygghande 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 2020
KPMG AB



Eva Melzig
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.

ERP-system

Enterprise Resource Planning, företagets affärssystem, ett programpaket med integrerade IT-system för att ta hand om koncernens informationssystem och tillgodose samtliga koncernföretags behov av styrning och administration.

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 (exklusive omsättning från förvärvade företag under 2019) jämfört med föregående års nettoomsättning, justerat för valuta.

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 outhyr 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