

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2021

Perioden 1 januari – 30 juni 2021

- Nettoomsättningen ökade med 45,6 procent från 64,2 Mkr till 93,4 Mkr
- Hyresintäkterna ökade med 44,2 procent från 58,4 Mkr till 84,1 Mkr
- Driftnettet uppgick till 67,6 Mkr (48,0 Mkr) en ökning med 40,1 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,8 Mkr (13,4 Mkr)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 160,6 Mkr (13,5 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 157,3 Mkr (19,7 Mkr)
- Förändring i fastighetsvärde från 1 649 Mkr till 2 887 Mkr vilket motsvarar en ökning på 75,1 procent

Andra kvartalet april – juni 2021

- Nettoomsättningen ökade med 38,2 procent från 33,8 Mkr till 46,7 Mkr
- Hyresintäkterna ökade med 48,0 procent från 28,9 Mkr till 43,5 Mkr
- Driftnettet uppgick till 34,3 Mkr (26,9 Mkr) en ökning med 27,6 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 12,8 Mkr (11,1 Mkr)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 146,7 Mkr (9,7 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 137,4 Mkr (17,0 Mkr)

Väsentliga händelser under perioden

- Den 29 april emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 500 Mkr. Den 4 maj tecknades 100 Mkr varigenom ramverket blev fullt utnyttjat. Emissionen var signifikant övertäcknad med stort institutionellt intresse. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader Stibor plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025.
- Arwidsros äldreboende, Brädgården 1, i Norrtälje Hamn färdigställdes med certifieringen Miljöbyggnad Silver. Äldreboendet omfattar 80 lägenheter med Humana som operatör och största hyresgäst. Byggnaden har solceller och sedumtak samt laddstolpar för elbilar. Projektet påbörjades hösten 2019 och färdigställdes i maj 2021.
- Den 30 juni förvärvades Ölands Köpstad med en uthyrningsbar yta om 13 722 kvm i Färjestaden i Mörbylånga kommun för ett överenskommet fastighetsvärde om 208 Mkr med ett hyresvärde om cirka 23 Mkr. Ölands Köpstad är en mycket stark handelsplats med pågående detaljplanearbete om 20 000 kvm BTA bostäder. Handelsplatsen har en starkt ökande omsättning och en ekonomisk beläggningsgrad om 97 procent. Ölands Köpstads ankarhyresgäster består av ICA, Mörbylånga kommun och Systembolaget. En förstudie för certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift har inletts.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 1 juli förvärvade Arwidsro E-Center i Löddeköpinge. E-Center är en modern dagligvaruankrad handelsfastighet med en uthyrningsbar area om 11 242 kvm och har en beläggningsgrad om 100 procent med Willys, Blomsterlandet och Stadium Outlet som ankarhyresgäster. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 145 Mkr med ett hyresvärde om 14,4 Mkr.
- Den 1 juli tillträdde Arwidsro huvuddelen av aktierna i Orminge Entré AB som kommer utveckla fastigheten Orminge Entré med hyresbostäder, livsmedelshandel och parkeringsgarage.
- Efter periodens utgång har två mindre fastigheter avyttrats som ej ansågs vara strategiska. Avyttringen har skett något över värdering.

VD-ORD

Under kvartalet har vi fortsatt vår utvecklingsresa genom tillkommande förvärv, ytterligare byggnation och utveckling på våra fastigheter samt vår gröna omställning av portföljen. Vi hoppas kunna fortsätta denna expansion och omställning där det visas allt tydligare att just den gröna omställningen är av yttersta vikt. Vi ser dock att det finns många initiativ som kan verka hållbara och goda för miljön men inte håller för närmare granskning. Som i allt gäller det att vara noggrann och tänka långsiktigt.

Vi är väldigt glada åt utfallet i emissionen av vår första gröna hybridobligation som stärkte det egna kapitalet och vår likviditet. Genom detta kan vi fortsätta en kontrollerad tillväxt och grön omställning. I samband med detta har vi även valt att öka andelen fasträntelån och uppta ytterligare räntesäkring. Räntesäkringen tillsammans med att den absoluta huvuddelen av våra hyresavtal är indexerade gör att vi står än säkrare även om inflationsoron skulle tillta.

Vårt förvaltningsarbete fortsätter att löna sig där vi har lyckats med flera uthyrningar och förlängningar av befintliga avtal vilket har lett till en något längre genomsnittlig hyrestid. Vidare har förvaltningsarbetet lett till högre driftöverskott på jämförbart bestånd. Våra hyresgäster har haft en fortsatt bra marknad och även om livsmedelshandeln har haft en god tillväxt under hela pandemin ser vi ytterligare tillväxt nu när samhället börjar öppna upp. Fler personer söker sig till de fysiska butikerna. Även om vi fortsätter att optimera förvaltningen av våra befintliga fastigheter kommer den största resultatökningen komma från våra nyförvärv vilket vi ger en bild av i vår intjäningsförmåga. Det kommer som alltid ta lite tid att på riktigt lära känna våra nya fastigheter och nya hyresgäster men i takt med att detta sker är jag förhoppningsfull att vi kan förbättra resultatet från dessa också. Därtill är jag övertygad om att vi kommer kunna kraftigt förbättra

fastigheternas miljöpåverkan genom bland annat energioptimerande åtgärder.

Vi har efter rapportens utgång avyttrat två mindre fastigheter till fastighetsvärden något över värdering då dessa inte har ansetts vara strategiska.

Resultatmässigt ser vi stora värdeökningar som till stor del är drivet av färdigställande av pågående byggnation. Värdeökningen i den delen är en funktion av fallande avkastningskrav och en konservativ projektkalkyl. Vi ser även fallande avkastningskrav i alla våra segment vilket i och för sig är positivt för portföljens värdeutveckling men gör det också svårare att förvärva på rimliga villkor. Vi tror dock att den gröna omställning vi företar med bland annat energibesparande investeringar och certifieringar med stora dokumentationskrav kommer göra större avtryck i värderingarna på sikt. Vidare tror vi att det är ett absolut krav för att möta hyresgästernas framtida behov.

Vi har under senare tid byggt upp en väsentlig pipeline avseende planerade byggrätter för bostäder och samhällsfastigheter men även till viss del för dagligvaruhandel. Emellertid har prisökningarna ävensom volatiliteten i priset på insatsvaror gjort att vi har valt att senarelägga vissa byggstarter för mindre projekt i hopp om mer gynnsamt inköpsklimat. Vår tro är att priserna kommer stabiliseras på en lägre nivå när världen återigen börjar gå i takt med fungerande logistikkedjor.

Allt eftersom arbetet med dessa projekt fortskrider kommer detta addera värde till vår portfölj och bestående livsmiljöer för de som kommer bo och bruka byggnaderna.

Peter Zonabend, VD



HÅLLBARHET / GRÖN KOMMENTAR

Under årets andra kvartal har energifrågan stått högst på vår agenda. Vi har arbetat med att förstå energiklassen i våra samtliga fastigheter, vilket för oss inkluderar hela fastighetens energiförbrukning oavsett hur avtalsstrukturen ser ut. Detta hjälper oss att prioritera energieffektiviserande åtgärder där behovet är som störst. Vårt mål är att samtliga fastigheter ska nå energiklass i linje med taxonomin. I de fastigheter med pågående förstudier för större teknikutdatering har vi säkerställt att vi når energiklass A efter genomförda projekt. Vi har även beslutat att digitalisera vår energiuppföljning och har därför inlett ett spännande projekt för att energi- och driftoptimera med AI samt att upphandla energiuppföljningssystem.

Övergången till förnybar energi är naturligtvis högt prioriterat även i vår verksamhet. Vår förståelse för varje byggnads unika energibehov är avgörande för att framtidssäkra energiförsörjningen, och liksom många andra bolag är solenergi ett förnyelsebart alternativ vi tittar mycket på. Området är under snabb utveckling och hög tillväxt, i juni och juli i år stod solkraft för 10 procent av all elproduktion i EU. Utvecklingen är på många sätt mycket positiv, vi ser dock ett par orosmoln kring sociala frågor, såsom arbetsvillkor i produktion, och cirkularitet. Vi har därför valt att ta ett helhetsgrepp kring solenergi, och tillsammans med expertis inom området, arbetat fram vår solcellsstrategi som tar hänsyn till alla hållbarhetsperspektiv, inte bara hållbar energi. Arbetet med strategin har gett oss viktig vägledning och belyst både fördelar och nackdelar med solenergi. Vi hoppas med detta kunna initiera en bredare dialog i ämnet och ser fram emot att återkomma kring detta.



Under kvartalet har vi upphandlat ett hållbarhetssystem för att effektivisera och kvalitetssäkra vårt hållbarhetsarbete. Vi inleder nu omgående implementering av systemet, vilket initialt omfattar vår utsläppsredovisning enligt GHG-protokollets scope 1-3. Att gå från manuell till digital hantering av utsläppsdata kommer att ge oss många fördelar och är en förutsättning för att arbeta vidare i den takt vi planerat för. I nästa steg kommer vi utöka rapportering i systemet med vidare hållbarhetsdata kopplat till såväl annat de globala målen samt TCFD-rapportering. Vi ser fram emot detta viktiga steg i vårt hållbarhetsarbete.

Vi märker av ett kontinuerligt ökande hållbarhetsintresse från våra intressenter. Det är uppenbart att allt fler förstår arbetar med hållbar omställning och vi ser mycket positivt på att många nu också är beredda att gå djupt i processerna för att göra skillnad. Vi inleder allt fler dialoger med intressenter om allt ifrån energi, certifiering och sociala frågor, finansiering och målstyrning inom hållbarhetsområdet. Även om mycket av innehållet i den nyligen släppta IPCC-rapporten inte kom som någon överraskning för oss, har den tillsammans med senaste tidens extremväder på många håll, åter påmint oss om att den gröna omställningen måste accelerera. Klimatförändringen är mänskligt skapad och gör extrema väderhändelser mycket mer sannolika. Vi behöver nu öka takten i vår gröna omställning, värdera klimatrisker och arbeta målfokuserat med att sätta våra utsläppsramar för att säkerställa att vi gör allt vi kan för att begränsa klimatförändringen och bidra till ett hållbart samhälle.

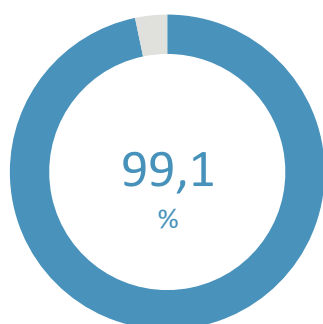


VERKSAMHET OCH FINANSIELL UTVECKLING

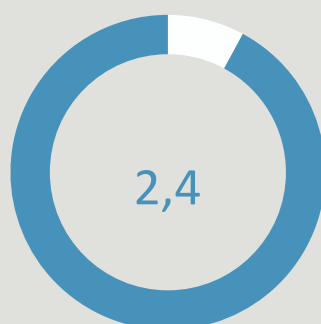
VERKSAMHET

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. Bolaget grundades 1979 och besitter över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

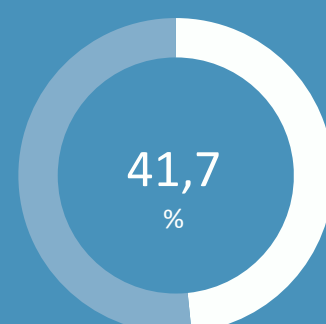
| NYCKELTAL, Tkr | APR-JUN | | JAN-JUN | | R12 | HELÅR |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | R12 | 2020 |
| Nettoomsättning | 46 744 | 33 820 | 93 419 | 64 175 | 157 605 | 128 361 |
| Fastighetsvärde | 2 886 712 | 1 648 879 | 2 886 712 | 1 648 879 | 2 886 712 | 2 272 966 |
| Faktisk uthyrningsgrad, % | 99,1 | 97,9 | 99,1 | 97,9 | 99,1 | 99,2 |
| Driftnetto | 34 308 | 26 881 | 67 577 | 47 997 | 115 916 | 96 337 |
| Orealiserade värdeförändringar | 146 683 | 9 709 | 160 552 | 13 488 | 282 770 | 135 706 |
| Resultat före skatt | 159 280 | 20 187 | 182 165 | 26 085 | 317 503 | 161 423 |
| Eget kapital | 1 378 943 | 621 275 | 1 378 943 | 621 275 | 1 378 943 | 731 926 |
| Soliditet, % | 41,7 | 30,9 | 41,7 | 30,9 | 41,7 | 28,9 |
| Soliditet exklusive koncernlån, % | 43,0 | 36,1 | 43,0 | 36,1 | 43,0 | 30,1 |
| Avkastning eget kapital, % | 10,0 | 2,7 | 11,4 | 3,2 | 19,2 | 17,3% |
| Eget kapital stamaktier | 887 145 | Na | 887 145 | Na | 887 145 | Na |
| Avkastning eget kapital stamaktier, % | 15,5 | Na | 17,7 | Na | 29,8 | Na |
| Belåningsgrad 1, % | 41,7 | 49,3 | 41,7 | 49,3 | 41,7 | 57,1 |
| Belåningsgrad 2, % | 45,3 | 66,9 | 45,3 | 66,9 | 45,3 | 61,7 |
| Räntetäckningsgrad | 2,4 | 4,2 | 2,4 | 3,0 | 1,9 | 2,1 |
| Justerad räntetäckningsgrad | 2,5 | Na | 2,5 | Na | 2,5 | 2,8 |



FAKTISK
UTHYRNINGSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD 1

RESULTATANALYS APRIL – JUNI 2021

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 38,2 procent från 33,8 Mkr till 46,7 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 48 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna uppgick till 43,5 Mkr (28,9 Mkr). Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 99,1 procent (97,9 procent). Ökningen av hyresintäkterna beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år men även på omförhandlade kontrakt samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Ökningen beror därtill på färre vakanser men även på omförhandling av hyresvillkor med befintliga hyresgäster. Den beror även på färdigställande av ett utbyggnadsprojekt i en befintlig fastighet under slutet av tredje kvartalet 2020 vilket lett till större uthyrningsbar yta, nya hyresgäster och ökade hyresintäkter.

RESULTATANALYS JANUARI – JUNI 2021

Nettoomsättningen ökade under perioden med 45,6 procent från 64,2 Mkr till 93,4 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 44,2 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna uppgick till 84,1 Mkr (58,4 Mkr). Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 99,1 procent (97,9 procent). Ökningen avseende totalt bestånd beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år men även på omförhandlade kontrakt samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Tittar vi på jämförbart bestånd ser vi en ökning av intäkterna med cirka 2 procent. Ökningen för jämförbart bestånd beror främst på färre vakanser men även på omförhandling av hyresvillkor med befintliga hyresgäster. Den beror även på färdigställande av ett utbyggnadsprojekt i en befintlig fastighet under slutet av tredje kvartalet 2020 vilket lett till större uthyrningsbar yta, nya hyresgäster och ökade hyresintäkter.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 25,8 Mkr (16,2 Mkr) vilket motsvarar en ökning på 59,7 procent. Ökningen förklaras av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med cirka 3,7 procent. Ökningen beror framför allt på, både för jämförbart samt för totalt bestånd, ökade kostnader för uppvärmning, el samt snöröjning till följd av en av ett kallt och snörikt första kvartal 2021 jämfört med ett vädermässigt mildt första kvartal 2020.

De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, planerat underhåll, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader. Mediakostnaderna ökade under året med cirka 58 procent, kostnad för fastighetsskötsel ökade med 1 procent. Fastighetsskatten ökade med 57 procent. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även på den kalla vintern 2021 jämfört med 2020. Den låga ökningen avseende fastighetsskötseln beror på effektivare fastighetsförvaltning, bättre underhållna fastigheter trots ett större fastighetsbestånd men även på grund av försäljning av några fastighetsskötselintensiva fastigheter under första kvartalet 2020. Ökningen av fastighetsskatten är även den kopplat till ett större fastighetsbestånd första kvartalet 2021 jämfört med samma period föregående år. Övriga fastighetskostnader har ökat avsevärt vilket beror på att det under första halvåret 2021 gjorts en omfördelning av fastighetsadministration från central administration. Omfördelningen har gjorts för att bättre belysa vad den faktiska kostnaden är avseende fastighetsadministration. Bortser man från omfördelning av fastighetsadministrationen har de övriga fastighetskostnaderna ökat med cirka 5 procent. Ökningen är kopplat till lite mer användande av externa konsulter och externa tjänster. För jämförbara fastigheter har kostnaderna ökat med cirka 3,7 procent om man bortser från ny omfördelning av fastighetsadministration från central administration där huvuddelen av ökningen beror på ej påverkansbara mediakostnader som avräknas gentemot hyresgäst.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under kvartalet till 67,6 Mkr (48,0 Mkr), vilket motsvarade en ökning på cirka 40,8 procent. Det innebar att överskottsgraden under första halvåret 2021 uppgick till 72,3 procent (74,8 procent). Dock ingår den nya fördelningen av fastighetsadministration i siffrorna för första halvåret 2021. Tar vi bort denna jämförelsestörande post är överskottsgraden 77,8 procent för första halvåret 2021. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 1,5 procent och överskottsgraden var densamma vid samma period föregående år 72 procent (72 procent) bortsett från den nya fördelningen av fastighetsadministration som blir jämförelsestörande.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och har under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration minskade under första halvåret till 17,0 Mkr (18,1 Mkr). Vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med 5,7 procent. Denna minskning beror framför allt på omfördelningen av fastighetsadministration från central administration till fastighetsadministration. Rensat från denna omfördelning har den centrala administrationen ökat med cirka 21,9 procent. Denna ökning är framför allt kopplad till utökad personalstyrka som en följd av expansionen av fastighetsbeståndet men även på utveckling och investering i programvara och analysprogram för att på bästa sätt vara förberedda på Arwidsros pågående och kommande expansion.

RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till -28,7 Mkr (-16,5 Mkr) under perioden. Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Att ränteintäkterna minskat beror på återbetalning av ett koncerninternt lån under 2020. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 2,4 gånger (3,0 gånger). Att räntetäckningsgraden minskat förklaras främst av en större lånevolym och det obligationslån som upptogs under tredje kvartalet 2020 utan att direkt följas av förvärv av fastigheter i motsvarande mån.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2021 uppgick till 21,8 Mkr (13,4 Mkr) vilket motsvarar en ökning på 62,4 procent. Den beror framför allt på att Arwidsro under första halvåret förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med första halvåret 2020 utan att central administration ökat i motsvarande mån.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick perioden till 160,6 Mkr (13,5 Mkr). Av värdeförändringarna var 84 Mkr (3 Mkr) hänförligt till Dagligvaruhandel och 77 Mkr (10 Mkr) kopplat till Samhällsfastigheter. Den stora skillnaden mot föregående period är till stor del drivet av färdigställande av pågående byggnation samt sänkta avkastningskrav.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

Aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (0 Mkr). Uppskjuten skatt uppgick till 24,9 Mkr (6,4 Mkr). Skillnaden i uppskjuten skatt jämfört med samma period föregående år har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter men även på nyförvärv av fastigheter. Bolagsskattesatsen är från beskattningsår 2021 sänkt till 20,6 procent.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 157,3 Mkr (19,7 Mkr). Periodens resultat för rullande tolv uppgick till 264 Mkr.

INVESTERINGAR

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under perioden har 69 Mkr (97 Mkr) investerats i befintliga fastigheter av vilket 62 Mkr (59 Mkr) avser investering i nybyggnationer. Under 2021 har fastigheter köpts för 384 Mkr (30 Mkr). Inga försäljningar har skett av fastigheter under första halvåret 2021. Under första halvåret 2020 såldes fastigheter för 131 Mkr.

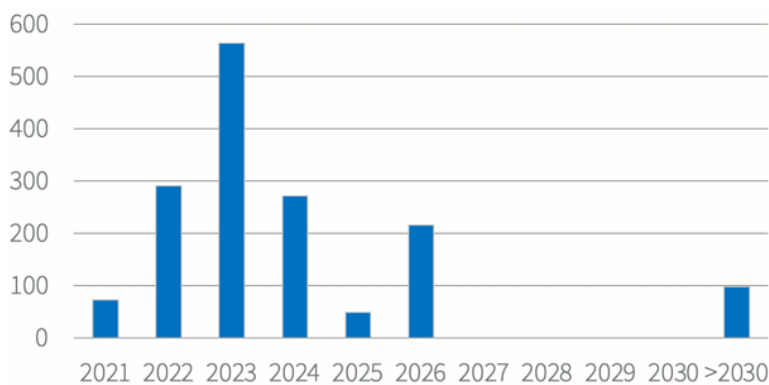
FINANSIERING

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån. I början på september 2020 emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr. Den 29 april 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 500 Mkr. Den 4 maj tecknades 100 Mkr varigenom ramverket blev fullt utnyttjat. Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period.

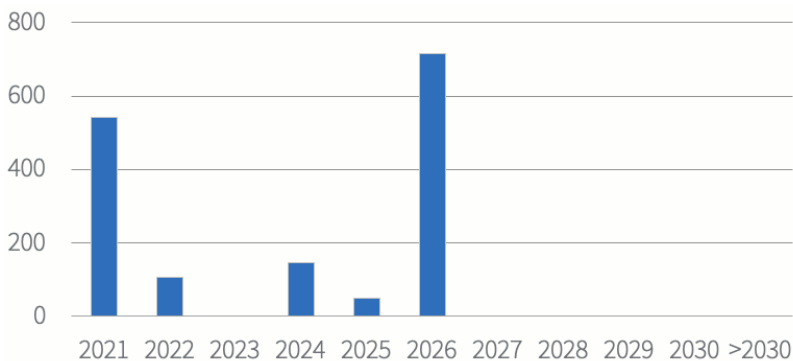
Arwidsro hade den 30 juni 2021 räntebärande skulder om 1 556 Mkr (867 Mkr). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 41,7 procent (49,3 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,67 procent (2,07 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 30 månader (11 månader) varav 35 procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 45 månader (38 månader) varav 7 procent förfaller inom 12 månader. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Kapitalbindning per år (Mkr)



Räntebindning per år (Mkr)



VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Avseende kassaflöde påverkas bolaget främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. Då bolaget har en väl diversifierad fastighetsportfölj med stabila och långsiktiga hyresgäster minskar risken för stora fluktuationer avseende förvaltningsresultatet.

Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk motsvaras av en icke påverkbar räntekostnadsökning. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir dyrare eller att förfallande lån försvåras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna möta kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Koncernen ska ha en framförhållning som innebär att koncernen kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Avseende ränterisken använder sig Arwidsro av, förutom fasträntelån, räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet avseende fastigheterna fluktuerar beroende på marknad, räntor, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäster med mera.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 30 juni 2021 inklusive de fastigheter som tillträdde i juli 2021 enligt de kontraktuella förhållanden som förelåg då ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet.

| Intjäningsförmåga | |
|-----------------------------|----------------|
| Nettoomsättning | 233 905 |
| Fastighetskostnader | -65 814 |
| Driftnetto | 168 091 |
| Central administration | -35 587 |
| Finansnetto | -55 294 |
| Förvaltningsresultat | 77 210 |
| Räntetäckningsgrad | 2,4 |

MODERBOLAGET

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



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 15 januari tillträdades två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde i Uppsala med cirka 12 000 kvm uthyrningsbar area och med ett fastighetsvärde om 206 Mkr. Byggnaderna är uppförda 2010 och 2011 i enlighet med kraven för Greenbuilding och Bream. Största hyresgäster är Willys, Dollarstore, Rusta och Systembolaget. Den genomsnittliga hyreslängden ligger på 5,2 år och har en ekonomisk beläggningsgrad om 100 procent.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och har under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

Arwidsros äldreboende under uppförande, Brädgården 1, i Norrtälje Hamn erhöll 5 februari 2021 certifikat avseende Miljöbyggnad nivå Silver enligt bedömningskriterier i version 3.0. Äldreboendet omfattar 80 lägenheter med Humana som operatör och största hyresgäst. Byggnaden har solceller och sedumtak samt laddstolpar för elbilar. Projektet påbörjades hösten 2019 och färdigställdes i maj 2021.

Den 29 april respektive 4 maj emitterades framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr i två rater. Emissionen var signifikant övertecknad med stort institutionellt intresse. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025.

Den 30 juni förvärvades Ölands Köpstad med en uthyrningsbar yta om 13 722 kvm i Färjestaden i Mörbylånga kommun för ett överenskommet fastighetsvärde om 208 Mkr med ett hyresvärde om cirka 23 Mkr. Ölands Köpstad är en mycket stark handelsplats där det pågår ett detaljplanearbete om 20 000 kvm BTA bostäder. Handelsplatsen har en starkt ökande omsättning och en ekonomisk beläggningsgrad om 97 procent. Ölands Köpstads ankarhyresgäster består av ICA, Mörbylånga kommun och Systembolaget. En förstudie för certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift har inletts.

Den 1 juli förvärvade Arwidsro E-Center i Löddeköpinge. E-Center är en modern dagligvaruankrad handelsfastighet med en uthyrningsbar area om 11 242 kvm och har en beläggningsgrad om 100 procent med Willys, Blomsterlandet och Stadium Outlet som ankarhyresgäster. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 145 Mkr med ett hyresvärde om 14,4 Mkr.

Den 1 juli tillträdde Arwidsro huvuddelen av aktierna i Orminge Entré AB som kommer utveckla fastigheten Orminge Entré med hyresbostäder, livsmedelshandel och parkeringsgarage.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 16 medarbetare av vilka 50 procent var kvinnor och 50 procent män.

INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

UNDERSKRIFTER/AVGIVANDE AV RAPPORTEN

Stockholm den 27 augusti 2021

Per
Arwidsson
Styrelseordförande

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Joakim Nordblad
Styrelseledamot

Denna information utgjorde innan offentliggörandet insiderinformation och är sådan information som Arwidsro Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen i detta pressmeddelande har publicerats genom nedanstående kontaktpersons försorg, vid den tidpunkt som anges av Arwidsro Fastighets AB:s (publ) nyhetsdistributör MFN vid publiceringen av detta pressmeddelande.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Peter Zonabend, CEO, mobil 070-496 32 78
Anette Erneholm, CFO, mobil 070-821 70 96

GRANSKNING AV REVISORER

Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Q3 2021

23 november 2021

Bokslutskommuniké 2021

22 februari 2022

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

| TKR | NOT | APR-JUN 2021 | APR-JUN 2020 | JAN-JUN 2021 | JAN-JUN 2020 | R12 | JAN-DEC 2020 |
|---|-----|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Kvarvarande verksamheter | | | | | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 46 744 | 33 820 | 93 419 | 64 175 | 157 605 | 128 361 |
| Fastighetskostnader | 3,4 | -12 436 | -6 939 | -25 842 | -16 178 | -41 688 | -32 024 |
| Driftnetto | | 34 308 | 26 881 | 67 577 | 47 997 | 115 916 | 96 337 |
| Central administration | 3 | -7 643 | -8 381 | -17 035 | -18 076 | -37 806 | -38 847 |
| Finansiella intäkter | | - | 4 489 | 2 | 9 218 | 131 | 9 347 |
| Finansiella kostnader | | -13 819 | -11 842 | -28 707 | -25 695 | -51 752 | -48 740 |
| Andel i joint ventures resultat | | - | - | - | - | 4 182 | 4 182 |
| Förvaltningsresultat | | 12 845 | 11 146 | 21 837 | 13 444 | 30 671 | 22 279 |
| Värdeförändring fastigheter, realiserade | 6 | -248 | -668 | -224 | -846 | -762 | -1 385 |
| Värdeförändring fastigheter, orealiserade | 6 | 146 683 | 9 709 | 160 552 | 13 488 | 282 770 | 135 706 |
| Bokslutsdispositioner | | - | - | - | - | 4 824 | 4 824 |
| Resultat före skatt | | 159 280 | 20 187 | 182 165 | 26 085 | 317 503 | 161 423 |
| Skatt | 5 | -21 914 | -3 176 | -24 868 | -6 372 | -53 155 | -34 659 |
| Periodens resultat | | 137 367 | 17 011 | 157 297 | 19 714 | 264 348 | 126 764 |
| Periodens resultat hänförligt till: | | | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 137 367 | 17 011 | 157 297 | 19 714 | 264 348 | 126 764 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | - | - | - | - | - |
| Periodens resultat | | 137 367 | 17 011 | 157 297 | 19 714 | 264 348 | 126 764 |
| Periodens övrigt totalresultat | | - | - | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | | 137 367 | 17 011 | 157 297 | 19 714 | 264 348 | 126 764 |

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

| TKR | NOT | 30 JUN 2021 | 30 JUN 2020 | 31 DEC 2020 |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 | 2 886 712 | 1 648 879 | 2 272 966 |
| Inventarier | | 852 | 1 032 | 911 |
| Andelar i joint ventures | | 4 227 | 45 | 4 227 |
| Derivat | | 1 375 | – | – |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | | – | 186 500 | – |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 893 166 | 1 836 457 | 2 278 104 |
| Hysesfordringar | | 2 982 | 2 998 | 3 147 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 23 998 | 67 618 | 23 892 |
| Övriga fordringar | | 23 154 | 12 382 | 10 172 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 9 464 | 34 932 | 5 193 |
| Likvida medel | | 355 159 | 56 344 | 211 180 |
| Summa omsättningstillgångar | | 414 759 | 174 273 | 253 585 |
| Summa tillgångar | | 3 307 925 | 2 010 730 | 2 531 690 |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | | 1 377 943 | 620 275 | 730 926 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 1 378 943 | 621 275 | 731 926 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | – | – | – |
| Summa eget kapital | | 1 378 943 | 621 275 | 731 926 |
| Skulder | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 916 374 | 592 528 | 755 324 |
| Skulder till koncernföretag | | 103 630 | 290 130 | 103 630 |
| Övriga långfristiga skulder | | 402 562 | 2 256 | 400 899 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 115 409 | 66 122 | 90 541 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 537 975 | 951 036 | 1 350 394 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 239 730 | 274 223 | 353 944 |
| Leverantörsskulder | | 9 122 | 22 134 | 18 463 |
| Skulder till koncernföretag | | 51 167 | 109 378 | 45 242 |
| Skatteskulder | | 6 548 | 3 803 | 6 851 |
| Övriga skulder | | 32 646 | 4 287 | 2 168 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 51 792 | 24 594 | 22 703 |
| Summa kortfristiga skulder | | 391 006 | 438 419 | 449 370 |
| Summa skulder | | 1 928 982 | 1 389 455 | 1 799 764 |
| Summa eget kapital och skulder | | 3 307 925 | 2 010 730 | 2 531 690 |

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

| | Aktie- kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat | Summa hänförligt till moder- bolagets aktieägare | Hybrid- obligation | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|-------------------|----------------------------------|---|--|-----------------------|--|---------------------------|
| Ingående eget kapital 2020-01-01 | 1 000 | 790 | 629 272 | 631 062 | – | – | 631 062 |
| <i>Periodens totalresultat</i> | | | | | | | |
| Periodens resultat | – | – | 19 714 | 19 714 | – | – | 19 714 |
| Periodens övrigt totalresultat | – | – | – | – | – | – | – |
| Periodens totalresultat | – | – | 19 714 | 19 714 | – | – | 19 714 |
| <i>Transaktioner med koncernens ägare</i> | | | | | | | |
| Lämnad utdelning | – | – | -30 000 | -30 000 | – | – | -30 000 |
| Tillskott från ägare | – | – | 500 | 500 | – | – | 500 |
| Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare | – | – | -29 500 | -29 500 | – | – | -29 500 |
| Summa transaktioner med koncernens ägare | – | – | -29 500 | -29 500 | – | – | -29 500 |
| Utgående eget kapital 2020-06-30 | 1 000 | 790 | 619 485 | 621 275 | – | – | 621 275 |
| <i>Tkr</i> | | | | | | | |
| | Aktie- kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat | Summa hänförligt till moder- bolagets aktieägare | Hybrid- obligation | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 1 000 | 790 | 730 136 | 731 926 | – | – | 731 926 |
| <i>Periodens totalresultat</i> | | | | | | | |
| Periodens resultat | – | – | 157 297 | 157 297 | – | – | 157 297 |
| Periodens övrigt totalresultat | – | – | – | – | – | – | – |
| Periodens totalresultat | – | – | 157 297 | 157 297 | – | – | 157 297 |
| <i>Transaktioner med koncernens ägare</i> | | | | | | | |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare | – | – | 1 600 | 1 600 | – | – | 1 600 |
| Övriga justeringar | – | – | 956 | 956 | – | – | 956 |
| Teckningsoptioner | – | 636 | – | 636 | – | – | 636 |
| Nyemission hybridobligation | – | – | – | – | 500 000 | – | 500 000 |
| Kostnader för emission av hybridobligation | – | – | – | – | -8 201 | – | -8 201 |
| Betalning hybridobligation | – | – | – | – | -5 271 | – | -5 271 |
| Tillskott från ägare | – | – | 1 600 | – | – | – | – |
| Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare | – | 636 | 2 556 | 3 192 | 486 529 | – | 489 720 |
| Summa transaktioner med koncernens ägare | – | 636 | 2 556 | 3 192 | 486 529 | – | 489 720 |
| Utgående eget kapital 2021-06-30 | 1 000 | 1 426 | 889 989 | 892 415 | 486 529 | – | 1 378 943 |

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

| TKR | NOT | APR-JUN 2021 | APR-JUN 2020 | JAN-JUN 2021 | JAN-JUN 2020 | R12 | JAN-DEC 2020 |
|--|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | | | |
| Förvaltningsresultat | | 12 845 | 11 146 | 21 837 | 13 444 | 30 671 | 22 279 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | | | | | | |
| Räntenetto i förvaltningsresultat | | 13 819 | 7 353 | 28 705 | 16 477 | 51 621 | 39 363 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | 61 | 58 | 122 | 116 | 243 | 237 |
| Resultatandel intressebolag | | – | – | – | – | -4 182 | -4 182 |
| | | 26 725 | 18 557 | 50 664 | 30 037 | 78 353 | 57 727 |
| Erhållen ränta | | – | 53 | 2 | 875 | 26 443 | 27 316 |
| Betald ränta | | -11 261 | -8 163 | -23 387 | -14 088 | -67 539 | -58 240 |
| Betald skatt | | -3 244 | -1 885 | -302 | 2 045 | -1 122 | 1 225 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 12 221 | 8 562 | 26 976 | 18 869 | 36 135 | 28 028 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 38 046 | 162 871 | -17 194 | 149 156 | -6 800 | 159 550 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 23 840 | -140 853 | 48 531 | -161 408 | 29 820 | -180 119 |
| Nettokassaflöde från den löpande verksamheten | | 74 107 | 30 580 | 58 312 | 6 617 | 59 155 | 7 459 |
| Investeringsverksamheten | | | | | | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | | -48 061 | -54 798 | -69 385 | -96 493 | -146 190 | -173 298 |
| Investering inventarier | | -63 | -75 | -63 | – | -205 | -142 |
| Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag | | -179 079 | -33 313 | -383 808 | -33 313 | -806 069 | -455 574 |
| Derivat | | -1 375 | – | -1 375 | – | -1 375 | – |
| Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag | | – | 86 818 | – | 121 419 | – | 121 419 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -228 578 | -1 218 | -454 632 | -8 387 | -953 839 | -507 595 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | | | |
| Upptagna lån | | – | 287 038 | 222 994 | 361 205 | 600 286 | 738 497 |
| Amortering av lån | | -165 467 | -330 131 | -176 158 | -349 486 | -298 890 | -472 218 |
| Obligationslån | | – | – | – | – | 400 000 | 400 000 |
| Hybridobligation | | 500 000 | – | 500 000 | – | 500 000 | – |
| Transaktionskostnader hybrid | | -8 201 | – | -8 201 | – | -8 201 | – |
| Teckningsoptioner | | – | – | 636 | – | 636 | – |
| Förändring övriga långfristiga finansiella skulder | | 503 | 193 | 1 025 | 176 | -332 | -1 181 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare | | – | -30 000 | – | -30 000 | – | -30 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 326 836 | -72 900 | 540 298 | -18 105 | 1 193 499 | 635 098 |
| Periodens kassaflöde | | 172 365 | -43 538 | 143 979 | -19 875 | 298 815 | 134 962 |
| Likvida medel vid periodens början | | 182 795 | 99 881 | 182 795 | 76 218 | 56 344 | 76 218 |
| Likvida medel vid periodens slut | | 355 159 | 56 344 | 355 159 | 56 344 | 355 159 | 211 180 |

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| <i>TKR</i> | APR-JUN 2021 | APR-JUN 2020 | JAN-JUN 2021 | JAN-JUN 2020 | R12 | JAN-DEC 2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning | 9 100 | 6 550 | 16 900 | 13 051 | 35 582 | 31 733 |
| Övriga rörelseintäkter | 898 | 562 | 3 003 | 731 | 4 985 | 2 713 |
| Bruttoresultat | 9 998 | 7 112 | 19 903 | 13 782 | 40 567 | 34 446 |
| Övriga externa kostnader | -4 949 | -4 337 | -10 915 | -9 074 | -21 237 | -19 396 |
| Personalkostnader | -4 345 | -3 679 | -9 063 | -7 425 | -17 851 | -16 212 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -61 | -58 | -121 | -116 | -243 | -237 |
| Rörelseresultat | 643 | -961 | -198 | -2 832 | 1 236 | -1 399 |
| Finansiella intäkter | 5 511 | 2 116 | 11 682 | 2 199 | 14 008 | 4 525 |
| Finansiella kostnader | -7 623 | -3 376 | -15 010 | -3 447 | -24 031 | -12 469 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | 1 276 | 1 276 |
| Resultat före skatt | -1 470 | -2 222 | -3 525 | -4 081 | -7 511 | -8 067 |
| Skatt | - | - | - | - | - | - |
| Periodens resultat | -1 470 | -2 222 | -3 525 | -4 081 | -7 511 | -8 067 |
| Periodens totalresultat | -1 470 | -2 222 | -3 525 | -4 081 | -7 511 | -8 067 |

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| <i>Tkr</i> | 30 JUN 2021 | 30 JUN 2020 | 31 DEC 2020 |
|--|------------------|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier | 852 | 1 023 | 911 |
| Andelar i koncernföretag | 30 942 | 25 872 | 30 242 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | 582 320 | 17 800 | 244 409 |
| Derivat | 1 375 | – | – |
| Övriga långfristiga fordringar | – | 57 | – |
| Summa anläggningstillgångar | 615 489 | 44 752 | 275 562 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 16 | – | 16 |
| Fordringar hos koncernföretag | 265 854 | 126 733 | 241 971 |
| Övriga fordringar | 745 | 769 | 1 555 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 218 | 2 687 | 4 503 |
| Summa kortfristiga fordringar | 276 833 | 130 189 | 248 046 |
| Kassa och bank | 291 365 | – | 163 427 |
| Summa omsättningstillgångar | 568 198 | 130 189 | 411 473 |
| Summa tillgångar | 1 183 690 | 174 941 | 687 034 |
| <i>Tkr</i> | 30 JUN 2021 | 30 JUN 2020 | 31 dec 2020 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 488 783 | 33 986 | 8 086 |
| Periodens resultat | -3 525 | -1 859 | -8 067 |
| Summa eget kapital | 486 258 | 33 127 | 1 019 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | 2 000 | – | – |
| Obligationslån | 395 576 | – | 394 711 |
| Summa långfristiga skulder | 397 576 | – | 394 711 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 2 818 | 1 584 | 5 446 |
| Skulder till koncernföretag | 286 455 | 137 822 | 280 505 |
| Aktuella skatteskulder | – | 118 | 194 |
| Övriga skulder | 1 590 | 589 | 2 320 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 993 | 1 701 | 3 033 |
| Summa kortfristiga skulder | 299 856 | 141 814 | 291 305 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 183 690 | 174 941 | 687 034 |

NOTER, KONCERNEN

Not 1: Redovisningsprinciper

Arwidsro Fastighets AB (publ) följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR 2, redovisnings för juridiska personer, och upprättar delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan ändrade redovisningsprinciper. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2020 och andra förändringar

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committé som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 som har någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2: Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

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

2.1 Klassificering av fastigheter

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

2.2 Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 6. Övanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

2.3 Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande nominell skattesats. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen skattekostnad.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

2.4 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader.

2.5 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

2.6 Klassificering av förvärv

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

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

Not 3: Segmentrapportering

Bolaget har två segment; Dagligvaruankrad handel samt Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder.

Hysesintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 83 Mkr (58 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 41,4 procent. Ökningen beror till största delen på att koncernen förvärvat fastigheter men även på att hyresnivåerna ökat något. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista juni 2021 till 133 962 kvadratmeter jämfört med 80 326 kvadratmeter per sista juni 2020.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -25 842 Mkr för perioden jämfört med föregående period (-16 178 Mkr). Detta motsvarar en ökning på 59,7 procent. Ökningen beror till största delen på förvärv av nya fastigheter.

| Tkr | Dagligvaru- ankrad handel | Samhälls- fastigheter | TOTALT | Dagligvaru- ankrad handel | Samhälls- fastigheter | TOTALT |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|----------------|
| | JAN-JUN 2021 | JAN-JUN 2021 | | JAN-JUN 2020 | JAN-JUN 2020 | |
| Hysesintäkter | 82 508 | 1 632 | 84 140 | 58 352 | – | 58 352 |
| Övriga Intäkter | 4 202 | 5 077 | 9 280 | 1 482 | 4 342 | 5 824 |
| Totala intäkter | 86 710 | 6 709 | 93 419 | 59 833 | 4 342 | 64 175 |
| Fastighetskostnader | -25 574 | -268 | -25 842 | -16 171 | -7 | -16 178 |
| Central administration | -13 852 | -3 183 | -17 035 | -15 697 | -2 379 | -18 076 |
| Summa | -39 426 | -3 451 | -42 877 | -31 868 | -2 386 | -34 254 |
| Fastighetskostnader | | | | | | |
| Mediakostnader | -8 107 | -47 | -8 154 | -5 131 | – | -5 131 |
| Fastighetsskötsel | -6 758 | -4 | -6 762 | -6 707 | – | -6 707 |
| Planerat underhåll | – | – | – | -308 | – | -308 |
| Fastighetsskatt | -4 149 | -5 | -4 153 | -2 644 | – | -2 644 |
| Övriga fastighetskostnader | -6 560 | -213 | -6 773 | -1 381 | -7 | -1 387 |
| Summa | -25 574 | -268 | -25 842 | -16 171 | -7 | -16 178 |
| Central administration | | | | | | |
| Personalkostnader | -5 821 | -1 696 | -7 517 | -7 014 | -1 686 | -8 700 |
| Konsultkostnader | -1 058 | -1 077 | -2 135 | -995 | -550 | -1 545 |
| Avskrivningar inventarier | -122 | – | -122 | -116 | – | -116 |
| Övriga centrala kostnader | -6 851 | -410 | -7 261 | -7 572 | -143 | -7 715 |
| Summa | -13 852 | -3 183 | -17 035 | -15 697 | -2 379 | -18 076 |
| Finansnetto | | | | | | |
| Finansiella intäkter (ej fördelade) | – | – | 2 | – | – | 9 218 |
| Finansiella kostnader (ej fördelade) | – | – | -28 707 | – | – | -25 695 |
| Summa | – | – | -28 705 | – | – | -16 477 |
| Värdeförändringar fastigheter | | | | | | |
| Orealiserad värdeförändring | 83 756 | 76 796 | 160 552 | 3 073 | 10 415 | 13 488 |
| Realiserad värdeförändring | -224 | – | -224 | -846 | – | -846 |
| Summa | 83 533 | 76 796 | 160 329 | 2 226 | 10 415 | 12 641 |
| Resultat före skatt | 130 816 | 80 054 | 182 165 | 30 192 | 12 371 | 26 085 |

Not 4: Säsongsvariationer

Koncernens verksamhet är utsatt för säsongsvariationer som en följd av väderförhållanden. Det första och fjärde kvartalets driftnetto är oftast lägre, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning, snöröjning samt sandning.

Not 5: Skatter

Aktuell skattekostnad för perioden uppgår till 0 tkr (8 tkr). Uppskjuten skatt uppgår till 24 868 tkr (6 372 tkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat

| Koncernen | | |
|---|----------------|---------------|
| TSEK | 30 JUN 2021 | 30 JUN 2020 |
| Aktuell skattekostnad | | |
| Årets skattekostnad | – | –8 |
| | – | –8 |
| Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)] | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -24 868 | -6 363 |
| | -24 868 | -6 372 |
| Totalt redovisad skattekostnad i koncernen | -24 868 | -6 372 |

Not 6: Förvaltningsfastigheter

| Tkr | Dagligvaru- ankrad handel | Samhälls- fastigheter | TOTALT | Dagligvaru- ankrad handel | Samhälls- fastigheter | TOTALT |
|--|------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|
| | JAN-JUN 2021 | JAN-JUN 2021 | | JAN-JUN 2020 | JAN-JUN 2020 | |
| Verkligt värde vid årets början | 2 015 944 | 257 022 | 2 272 966 | 1 550 658 | 88 329 | 1 638 988 |
| Förvärv | 383 474 | 334 | 383 808 | – | 30 240 | 30 240 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad | 7 701 | 61 683 | 69 385 | 37 740 | 59 019 | 96 759 |
| Avyttringar | – | – | – | -130 599 | – | -130 599 |
| Orealiserade värdeförändringar | 83 756 | 76 796 | 160 552 | 3 076 | 10 415 | 13 491 |
| Verkligt värde vid årets slut | 2 490 876 | 395 836 | 2 886 712 | 1 460 876 | 188 003 | 1 648 879 |

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Varje kvartal värderas en fjärdedel av beståndet externt. De externa värderingarna har skett genom oberoende värderingar. Tre fjärdedelar av fastigheterna värderas med hjälp av intern kassaflodesvärdering. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Således värderas samtliga fastigheter externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Newsec, CBRE men även Nordier Property Advisor.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10 årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 5,6 procent-9,4 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna

restvärdet. Två fastigheter har en högre kalkylränta om 14,0 procent och 12,8 samt direktavkastning om 12,0 procent respektive 10,8 men dessa uppgår dock bara till 0,2 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 5,72 procent, för samhällsfastigheter 3,50 procent och för hela portföljen till 5,43 procent (5,74 procent). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter.

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

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 30 juni 2021 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 2 887 Mkr (1 649 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 161 Mkr (13 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på cirka 75 procent (1 procent). Värdeuppgången förklaras av värdehöjande investeringar samt förvärv av fastighet. Men även som av ett något sänkt avkastningskrav.

Not 7: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

| Transaktioner med närstående | Transaktionsvärde | |
|--|-------------------|-------------|
| | 30 jun 2021 | 30 jun 2020 |
| <i>Tkr</i> | | |
| Tjänster | | |
| Försäljning av administrativa tjänster till närstående | 590 | 90 |
| Inköp av administrativa tjänster från närstående | 1 000 | 500 |
| Finansiella poster | | |
| Räntenetto | 5 181 | 6 650 |
| Lån från närstående | 103 630 | 103 630 |
| | 109 221 | 110 690 |

Not 8: Händelser efter delårsperiodens utgång

Den 1 juli förvärvade Arwidsro E-Center i Löddeköpinge. E-Center är en modern dagligvaruankrad handelsfastighet med en uthyrningsbar area om 11 242 kvm och har en beläggningsgrad om 100 procent med Willys, Blomsterlandet och Stadium Outlet som ankarhyresgäster. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 145 Mkr med ett hyresvärde om 14,4 Mkr.

Den 1 juli tillträdde Arwidsro huvuddelen av aktierna i Orminge Entré AB som kommer utveckla fastigheten Orminge Entré med hyresbostäder, livsmedelshandel och parkeringsgarage.

Två fastigheter av mindre värde frånträdades under juli och augusti till strax över värdering.

DEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Soliditet exklusive ägarlån

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning med avdrag för koncerninterna skulder. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Avkastning eget kapital

Periodens resultat i förhållande till eget kapital. Avkastningen på eget kapital används för att visa bolagets förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Eget kapital stamaktier

Eget kapital reducerat med värdet på hybridobligationen. Eget kapital för stamaktier används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital.

Avkastning eget kapital stamaktier

Periodens resultat i förhållande till eget kapital avseende stamaktier. Avkastningen på eget kapital används för att visa bolagets förmåga att generera vinst på stamaktieägarnas kapital i koncernen.

Belåningsgrad 1

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för koncerninterna räntebärande skulder och likvida medel. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.

Belåningsgrad 2

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för likvida medel. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnader. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Justerad räntetäckningsgrad

Driftsöverskott för rullande tolv månader minus kostnader för central administration plus extraordinära engångskostnader ej överstigande tio procent av EBITDA plus transaktionskostnader plus/ minus förluster eller vinster från derivatinstrument plus/ minus resultat från förvärv eller försäljningar av fastigheter plus/ minus vinster eller förluster från joint ventures plus återläggning av avskrivningar, amorteringar eller nedskrivningar av tillgångar plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnader. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Driftnetto

Hyesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet används bland annat till att mäta förvaltningens lönsamhet.

Faktisk uthyrningsgrad

Kontrakterad yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet anges för att mäta reell vakans där en hög uthyrningsgrad innebär en låg vakans.



Bild: Brädgården i Norrtälje