

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

Perioden 1 januari – 30 september 2021

- Nettoomsättningen ökade med 59,5 procent från 93,8 Mkr till 149,5 Mkr
- Hyresintäkterna ökade med 61,7 procent från 85,0 Mkr till 137,5 Mkr
- Driftnettet uppgick till 109,7 Mkr (70,5 Mkr) en ökning med 55,6 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 43,3 Mkr (19,6 Mkr)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 224,9 Mkr (31,1 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 230,2 Mkr (38,8 Mkr)
- Förändring i fastighetsvärde från 1 699,5 Mkr till 3 110,0 Mkr vilket motsvarar en ökning på 83,0 procent

Tredje kvartalet juli – september 2021

- Nettoomsättningen ökade med 89,6 procent från 29,6 Mkr till 56,1 Mkr
- Hyresintäkterna ökade med 99,9 procent från 26,7 Mkr till 53,3 Mkr
- Driftnettet uppgick till 42,1 Mkr (22,5 Mkr) en ökning med 87,3 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,5 Mkr (6,2 Mkr)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 64,4 Mkr (17,6 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 72,9 Mkr (19,1 Mkr)

Väsentliga händelser under perioden

- 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 belägningsgrad 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 mindre fastigheter har avyttrats som ej ansågs vara strategiska. Avyttringen låg något över värdering.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 1 oktober tillträdde Arwidsro fastigheten Akka 4 i Skurup med ett överenskommet fastighetsvärde på 79,6 Mkr och ett hyresvärde på 5,1 Mkr. Akka 4 är en nyuppförd fastighet certifierad Miljöbyggnad Silver med Willys som ankarhyresgäst. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 3 558 kvm.

VD-ORD

Ytterligare ett kvartal där Arwidsro har varit på stark frammarsch med stora förbättringar inom alla nyckeltal. De tillkommande förvärv vi har gjort under kvartalet har bland annat stärkt vår räntetäckningsgrad ytterligare. Genom vår tillväxt och kapitalanskaffning har vi även stärkt vår soliditet och sänkt vår belåningsgrad ytterligare. Likaså ser vi genom utvecklingen på jämförbart bestånd över tid att vår förvaltningsmodell ger ett gott resultat. Grunden är lagd för en fortsatt expansion genom förvärv av noggrant utvalda tillgångar inom våra segment och god projekthantering.

Vi är även mycket stolta att ha kunnat meddela att vårt projekt i kvarteret Bryggårdsgärdet i Norrtälje är Sveriges första flerfamiljshus registrerat med tilläggs-certifieringen NollCO2. Därtill har vi också erhållit certifieringen Miljöbyggnad iDrift nivå GULD för vår handelsplats Älvängen i Lidköping. Återigen är vi först med att erhålla certifieringen. Att bedriva hållbarhetsarbete i befintliga byggnader kan många gånger vara utmanande, inte minst på handelsplatser. Vi har valt att själva arbeta med certifieringsarbetet eftersom det är det bästa sättet att lära sig fastigheterna. Vår plan att certifiera hela vår befintliga portfölj ligger fast och vi räknar med att ha certifierat hälften av det nuvarande beståndet per utgången av 2021. Det är dock inte certifieringen som är det viktigaste hållbarhetsarbetet utan det bästa hållbarhetsarbetet vi kan bedriva är ett minskat resursslöseri, oavsett om detta avser energi, vatten eller material. Ibland lägger till och med de ramverk som vi står under ett hinder för det riktiga hållbarhetsarbetet såsom minskat koldioxidavtryck samtidigt som det kan premiera sub-optimala inslag såsom att installera solceller utan hänsyn till var eller hur solcellerna har tillverkats. Vi håller emellertid

fast vid vår övertygelse och oftast går vårt hållbarhetsarbete i linje med certifieringsarbetet.

Vi avser fortsätta vår expansion men den får inte ske på bekostnad av det sunda förnuftet. Tyvärr ser vi allt fler affärer som görs på väldigt utmanande nivåer där vi inte önskar vara med. De affärer som har gjorts under andra halvan av året har enligt mig ännu inte gjort avtryck i värderingarna. Samtidigt har de höjda byggkostnaderna gjort att ett par byggstarter har skjutits fram ett till två kvartal. Även om vi ser att insatsvarorna börjar komma ned har det ännu inte slagit igenom. Vi hoppas på en gynnsammare prisbild under nästa kvartal. Även om det är beklagligt att inte starta vissa projekt är fördelen med att ha låga ingångsvärden att det kostar väldigt lite att vänta. Trots dessa tillväxtutmaningar har vi fortsatt vår expansion och ser trots allt goda möjligheter till fortsatt tillväxt.

Med tillväxt kommer viss organisationsförändring där vi fortsätter att utöka vår organisation med fler medarbetare vilket har skett under kvartalet. Jag hoppas även kunna meddela ytterligare rekryteringar inom kort men jag får samtidigt tyvärr meddela att Anette Erneholm, CFO, kommer att lämna till årsskiftet.

Sammanfattningsvis har det varit ett mycket gynnsamt kvartal där vi ser fortsatt goda möjligheter till tillväxt genom både förvärv och utveckling.

Peter Zonabend, VD



HÅLLBARHET / GRÖN KOMMENTAR

Under årets tredje kvartal har vi haft fortsatt stort fokus på energi. Vi har tillsatt en intern energigrupp med uppgift att arbeta fram Arwidsros energistrategi, kartlägga våra fastigheters fullständiga energiförbrukning samt tidplan för hur samtliga fastigheter ska nå energiklass i nivå med taxonomin. Parallellt implementerar vi vårt upphandlade energiuppföljningssystem, i vilket vi samlar in vår och våra hyresgästers energiförbrukning. Vi kommer att fortsätta arbeta dedikerat för att få full insyn i vår energiförbrukning. Schablonvärden och antaganden ska i möjligaste mån undvikas när vi i nästa steg sätter energimål. När kartläggningen är fullständig kommer vi att inleda dialoger med våra hyresgäster och sätta mål för vår energiförbrukning på både kort och lång sikt.

I början av oktober fick vi certifikatet för vår fastighet Fjällskivlingen 4, Lidköping. Fastigheten är först i Sverige att certifieras med högsta nivå GULD enligt Miljöbyggnad iDrift. Energiklass A, goda förvaltningsrutiner, gott samarbete med driften på plats är en del av att vi kunde nå högsta nivå i certifieringen. Miljöbyggnad iDrift är Sweden Green Building Council's certifieringssystem för att förbättra och certifiera byggnader i drift genom att arbeta med byggnaden, driften och förvaltningen. Certifieringen ska driva arbetet med hållbara byggnader och förvaltning samt vägleda till relevanta miljöåtgärder. Vi har i nuläget certifieringsarbete pågående i drygt ett tiotal fastigheter, och arbetar intensivt för att certifiera halva vårt bestånd innan årets utgång.

I samma fastighet har vi också tagit ett stort grepp gällande förstärkning av ekologiska värden. Ekologiska värden är ett brett begrepp och kan omfatta alltifrån temperaturreglering till dagvattenhantering och luftkvalitet. Vi har här fokuserat på biologiska värden i form av mångfald och tillgång till mat, vatten och boplatser främst för fåglar och insekter. Mångfald gynnas av olika typer av biotoper men också av att det inom biotoperna finns en variation av arter. Förslaget utgår från befintliga huvudstrukturer där grönytor

förstärks för att bättre stötta ekosystemet, sociala värden integreras med de biologiska samt att barnperspektivet lyfts fram genom att erbjuda lekfulla och spännande miljöer. Alla insatser ska kommuniceras på plats i syfte att öka kunskap och inspirera. Många av Sveriges handelsplatser består enbart av hårdgjord yta. Det behöver förändras, av olika anledningar, bland annat för att skapa kolsänkor, hantera klimatrisker och stödja biologisk mångfald. Men även ur ett hälsoperspektiv. Forskning visar gång på gång av vikten av bland annat tillgång till gröna ytor. Här behöver alla dra sitt strå till stacken. För oss handlar detta arbete om att skapa framtidens handelsplats. En plats som fyller fler funktioner än det enstaka behovet.

Vår hållbarhetsvision, att integrera hållbarhet i allt vi gör, har tagit ett viktigt steg framåt då vi under hösten reviderat vår kompass, vilken ligger till grund för vår kultur och tillhörande beteenden. En av tre huvudområden i vår kompass är nu hållbarhet. Kompassen och tillhörande beteendemål, utgör en av två utvärderingsgrunder i våra nylanserade lönekriterier, vilket alltså innebär att alla våra medarbetare kommer att utvärderas inom hållbarhet oavsett roll och ansvar. Vidare arbetar vi med mätbarhet avseende hållbarhet inom flera områden. De förhållandevis lätta delarna kring utsläpp, energi och certifieringar har vi kommit långt med men vi arbetar nu med att bredda våra mätetal för att kunna ta in hela hållbarhetsperspektivet. Konkret handlar det bland annat om att få in hållbarhetsrelaterade mätetal i våra investeringskriterier och att hitta mätbara nyckeltal för sociala hållbarhetsinsatser. Det kräver insatser från många kompetenser, och mod från företagsledningen.

I skrivande stund bevakar vi, liksom stor del av världen, klimatkonferensen COP26. Vi hoppas att resultatet av konferensen leder till snabbare hållbar omställning med tydliga krav och ambitiösa mål. Oavsett vad fortsätter vi att arbeta fokuserat med vår omställning. Vi arbetar dagligen för att skapa hållbara, bestående livsmiljöer.

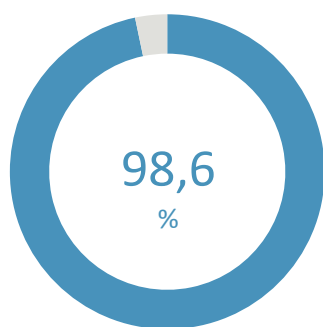


VERKSAMHET OCH FINANSIELL UTVECKLING

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.

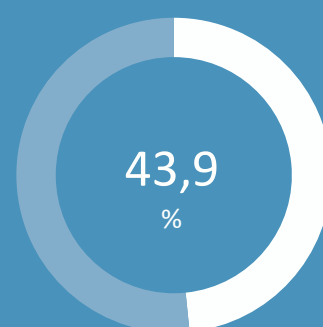
NYCKELTAL, TKR	JUL-SEP		JAN-SEP		R12	HELÅR
	2021	2020	2021	2020	R12	2020
Nettoomsättning	56 106	29 599	149 525	93 774	184 112	128 361
Fastighetsvärde	3 110 042	1 699 492	3 110 042	1 699 492	3 110 042	2 272 966
Faktisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,9	98,6	98,9	98,6	99,2
Driftnetto	42 088	22 468	109 665	70 466	135 537	96 337
Orealiserade värdeförändringar	64 380	17 619	224 932	31 106	329 531	135 706
Resultat före skatt	86 457	23 789	268 622	49 874	380 171	161 423
Eget kapital	1 443 077	640 388	1 443 077	640 388	1 443 077	731 926
Soliditet, %	43,1	28,9	43,1	28,9	43,1	28,9
Soliditet exklusive koncernlån, %	44,5	30,9	44,5	30,9	44,5	30,1
Avkastning eget kapital, %	5,1	3,0	16,0	6,1	22,0	17,3%
Eget kapital stamaktier	965 352	Na	965 352	Na	965 352	Na
Avkastning eget kapital stamaktier, %	7,6	Na	23,9	Na	33,0	Na
Belåningsgrad 1, %	43,9	50,5	43,9	50,5	43,9	57,1
Belåningsgrad 2, %	47,2	56,6	47,2	56,6	47,2	61,7
Räntetäckningsgrad	3,1	2,5	2,5	2,8	2,1	2,1
Justerad räntetäckningsgrad	2,4	Na	2,4	Na	2,4	2,8



FAKTISK
UTHYRNINGSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD 1

RESULTATANALYS JULI – SEPTEMBER 2021

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 89,6 procent från 29,6 Mkr till 56,1 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 99,9 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 53,3 Mkr jämfört med föregående period 26,7 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 98,6 procent jämfört med föregående period 98,9 procent. Ökningen av hyresintäkterna beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år. Den beror även på omförhandlade kontrakt samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 2,7 procent. Detta som en följd av utökade ytor men även på grund av omförhandling av villkor med befintliga hyresgäster.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 14,0 Mkr (7,1 Mkr) vilket motsvarar en ökning på 96,6 procent. Ökningen förklaras framför allt av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Att fastighetskostnaderna i övrigt har ökat avsevärt beror på att det under 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 fastighetskostnaderna ökat med cirka 62,3 procent. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med cirka 1,4 procent. Ökningen beror framför allt på, både för jämförbart samt för totalt bestånd, ökade kostnader avseende ej påverkansbara mediakostnader. Mediakostnaderna avräknas under andra kvartalet 2022 vilket då kommer ge en resultatförbättring.

RESULTATANALYS JANUARI – SEPTEMBER 2021

Nettoomsättningen ökade under perioden med 59,5 procent från 93,8 Mkr till 149,5 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 61,7 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna uppgick till 137,5 Mkr jämfört med 85,5 Mkr föregående period. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,6 procent jämfört med föregående period då den uppgick till 98,9 procent. Ökningen av hyresintäkterna 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 hyresintäkterna med cirka 4,3 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

De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, planerat underhåll, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader. Mediakostnaderna ökade under året med cirka 72,4 procent, kostnad för fastighetsskötsel ökade med 8,9 procent. Fastighetsskatten ökade med 66,3 procent. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även på den kalla vintern 2021 jämfört med 2020. Ökningen av mediakostnader beror även på ökade inköpspriser. Den låga ökningen avseende fastighetsskötseln beror på effektivare fastighetsförvaltning, bättre underhållna fastigheter trots ett större fastighetsbestånd. Ökningen av fastighetsskatten är även den kopplat till ett större fastighetsbestånd för årets första nio månader 2021 jämfört med samma period föregående år. Övriga fastighetskostnader har också ökat vilket beror på att det under 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 omfördelningen av fastighetsadministrationen har de övriga fastighetskostnaderna ökat med cirka 16,1 procent. Ökningen är kopplat till ett större fastighetsbestånd som har krävt mer användande av externa konsulter och externa tjänster. För jämförbara fastigheter har de totala fastighetskostnaderna ökat med cirka 3,0 procent om man bortser från ny omfördelning av fastighetsadministration från central administration. Huvuddelen av ökningen beror på ej påverkansbara mediakostnader.

DRIFNETTO

Drifnettot ökade under perioden till 109,7 Mkr jämfört med 70,5 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 55,6 procent. Det innebar att överskottsgraden under årets första nio månader för 2021 uppgick till 73,3 procent jämfört med 75,1 procent föregående år. Dock ingår den nya fördelningen av fastighetsadministration i siffrorna för de första nio månaderna 2021. Tar vi bort denna jämförelsestörande post är överskottsgraden 78,4 procent. För jämförbara fastigheter ökade drifnettot med 1,0 procent och överskottsgraden ökade till 74 procent jämfört med 72 procent för samma period föregående år.

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 perioden till 23,3 Mkr jämfört med 25,6 föregående år. Vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med 9,5 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 19,7 procent. Denna ökning är framför allt kopplat 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 -43,0 Mkr jämfört med föregående period som uppgick till -25,1 Mkr. Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat på grund av den större fastighetsvolymen, vilket har medfört högre räntekostnader. Att ränteintäkterna minskat beror på återbetalning av ett koncerninternt lån under 2020. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 3,1 gånger (2,8 gånger). Att räntetäckningsgraden ökat förklaras främst av en större fastighetsvolym.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för årets första nio månader för 2021 uppgick till 43,3 Mkr jämfört med 19,6 Mkr vilket motsvarar en ökning på 121,1 procent. Den beror framför allt på att Arwidsro under perioden förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period 2020 utan att central administration ökat i motsvarande mån.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick perioden till 224,9 Mkr jämfört med 31,1 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna var 141,4 Mkr (19 Mkr) hänförligt till Dagligvaruhandel och 83,5 Mkr (12,0 Mkr) kopplat till Samhällsfastigheter. Den stora skillnaden mot föregående period är till stor del drivet av färdigställande av pågående nybyggnation samt något sänkt avkastningskrav.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

Aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (0 Mkr). Uppskjuten skatt uppgick till 38,4 Mkr jämfört med 11,0 för samma period föregående år. Skillnaden i uppskjuten skatt jämfört med samma period föregående år har i huvudsak påverkats av orealiserade 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 230,2 Mkr (38,8 Mkr). Periodens resultat för rullande tolv uppgick till 318,2 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 86,4 Mkr (129,5 Mkr) investerats i befintliga fastigheter av vilket 76,1 Mkr (83,8 Mkr) avser investering i nybyggnationer. Under 2021 har fastigheter köpts för 531,1 Mkr (30,5 Mkr). Två mindre försäljningar gjordes under perioden uppgående till 5,4 Mkr. Under samma period 2020 såldes fastigheter för 130,6 Mkr.

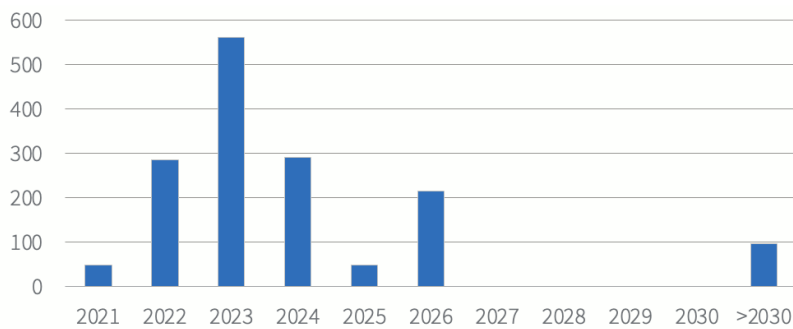
FINANSIERING

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.

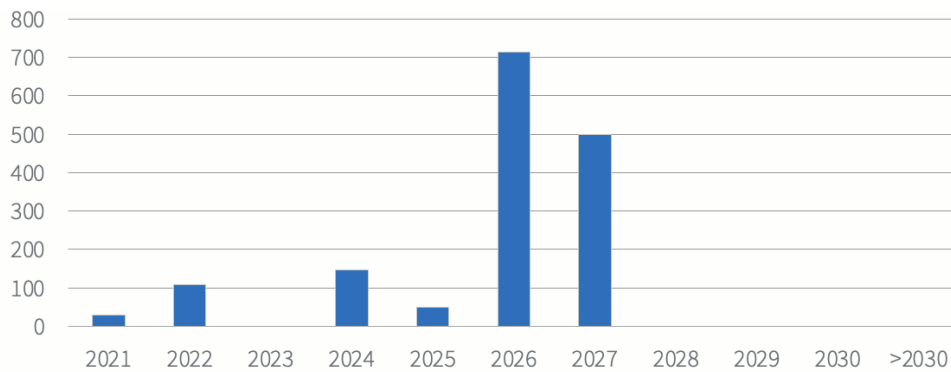
Arwidsro hade den 30 september räntebärande skulder, exklusive ägarlån, om 1 544,6 Mkr (1 300,5 Mkr). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 47,2 procent (56,7 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,7 procent (2,8 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 51 månader (11 månader) varav 8 procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 41 månader (38 månader) varav 7 procent förfaller inom 12 månader. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av räntetak för att er hålla önskad räntefallostruktur 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 september 2021 inklusive de fastigheter som tillträdades under oktober 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	236 703
Fastighetskostnader	-63 610
Driftnetto	173 093
Central administration	-35 525
Finansnetto	-49 049
Förvaltningsresultat	88 519
Räntetäckningsgrad	2,8

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 Breeam. 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.

Den 1 oktober tillträdde Arwidsro fastigheten Akka 4 i Skurup med ett överenskommet fastighetsvärde på 79,6 Mkr och ett hyresvärde på 5,1 Mkr. Akka 4 är en nyuppförd fastighet med Willys som ankarhyresgäst. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 3 558 kvm.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 17 medarbetare av vilka 47 procent var kvinnor och 53 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 23 november 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

Bokslutskommuniké 2021	22 februari 2022
Årsredovisning 2021	20 april 2022
Delårsrapport Q1 januari-mars 2022	17 maj 2022
Delårsrapport Q2 januari-juni 2022	26 augusti 2022
Delårsrapport Q3 januari-september 2022	22 november 2022

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

TKR	NOT	JUL-SEP 2021	JUL-SEP 2020	JAN-SEP 2021	JAN-SEP 2020	R12	JAN-DEC 2020
<i>Kvarvarande verksamheter</i>							
Nettoomsättning	3	56 106	29 599	149 525	93 774	184 112	128 361
Fastighetskostnader	3,4	-14 017	-7 131	-39 859	-23 308	-48 575	-32 024
Driftnetto		42 088	22 468	109 665	70 466	135 537	96 337
Central administration	3	-6 266	-7 679	-23 302	-25 755	-36 394	-38 847
Finansiella intäkter		55	22	21	9 240	128	9 347
Finansiella kostnader		-14 383	-8 653	-43 054	-34 349	-57 446	-48 740
Andel i joint ventures resultat		-	-	-	-	4 182	4 182
Förvaltningsresultat		21 495	6 158	43 331	19 602	46 008	22 279
Värdeförändring fastigheter, realiserade		198	12	-26	-834	-576	-1 385
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	6	64 380	17 619	224 932	31 106	329 531	135 706
Värdeförändring derivat		385	-	385	-	385	-
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	4 824	4 824
Resultat före skatt		86 457	23 789	268 622	49 874	380 171	161 423
Skatt	5	-13 521	-4 676	-38 389	-11 048	-62 000	-34 659
Periodens resultat		72 936	19 112	230 233	38 826	318 171	126 764
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		72 939	19 112	230 236	38 826	318 174	126 764
Innehav utan bestämmande inflytande		-3	-	-3	-	-3	-
Periodens resultat		72 936	19 112	230 233	38 826	318 171	126 764
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		72 936	19 112	230 233	38 826	318 171	126 764

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	30 SEP 2021	30 SEP 2020	31 DEC 2020
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	3 110 042	1 699 492	2 272 966
Inventarier		789	972	911
Andelar i joint ventures		4 227	45	4 227
Derivat		3 420	–	–
Summa anläggningstillgångar		3 118 478	1 700 509	2 278 104
Hysesfordringar		3 501	4 062	3 147
Fordringar hos koncernföretag		27 936	49 718	23 892
Övriga fordringar		11 531	12 385	10 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 200	6 078	5 193
Likvida medel		180 482	440 071	211 180
Summa omsättningstillgångar		231 650	512 314	253 585
Summa tillgångar		3 350 128	2 212 824	2 531 690
Eget kapital				
Aktiekapital		1 000	1 000	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 442 078	639 388	730 926
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 443 078	640 388	731 926
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	–	–
Summa eget kapital		1 443 077	640 388	731 926
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		1 017 363	743 073	755 324
Skulder till koncernföretag		103 630	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder		402 267	400 354	400 899
Uppskjutna skatteskulder		128 930	70 798	90 541
Summa långfristiga skulder		1 653 190	1 317 856	1 350 394
Kortfristiga räntebärande skulder		123 958	157 066	353 944
Leverantörsskulder		8 408	22 088	18 463
Skulder till koncernföretag		50 072	40 003	45 242
Skatteskulder		5 941	2 308	6 851
Övriga skulder		14 822	3 635	2 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 661	29 479	22 703
Summa kortfristiga skulder		253 861	254 580	449 370
Summa skulder		1 907 051	1 572 436	1 799 764
Summa eget kapital och skulder		3 350 128	2 212 824	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	–	–	38 826	38 826	–	–	38 826
Periodens övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–	–	38 826	38 826	–	–	38 826
<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 2020-09-30	1 000	790	638 598	640 388	–	–	640 388
<i>TKR</i>							
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	790	730 136	731 926	–	–	731 926
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	–	–	230 236	230 236	–	-3	230 233
Periodens övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–	–	230 236	230 236	–	-3	230 233
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	–	1 600	1 600	–	–	1 600
Övriga justeringar	–	–	955	955	–	–	955
Teckningsoptioner	–	636	–	–	–	–	636
Nyemission hybridobligation	–	–	–	–	500 000	–	500 000
Kostnader för emission av hybridobligation	–	–	–	–	-8 232	–	-8 201
Betalning hybridobligation	–	–	–	–	-14 043	–	-5 271
Förändringar av ägarandel i dotterföretag							
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	2	2
Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag	–	–	–	–	–	2	2
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	636	2 555	2 555	477 725	2	480 918
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	636	2 555	2 555	477 725	2	480 918
Utgående eget kapital 2021-09-30	1 000	1 426	962 927	964 717	477 725	-1	1 443 077

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	JUL-SEP 2021	JUL-SEP 2020	JAN-SEP 2021	JAN-SEP 2020	R12	JAN-DEC 2020
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		21 494	6 158	43 331	19 602	46 008	22 279
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet							
Räntenetto i förvaltningsresultat		14 328	8 631	43 033	25 108	57 318	39 363
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		62	61	184	176	245	237
Resultatandel intressebolag		–	–	–	–	-4 182	-4 182
		35 884	14 850	86 548	44 886	99 388	57 727
Erhållen ränta		19	17 152	21	18 027	9 310	27 316
Betald ränta		-11 555	-14 968	-34 942	-29 055	-64 127	-58 240
Betald skatt		160	-1 495	-142	550	533	1 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 508	15 539	51 486	34 408	45 104	28 028
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		9 130	-56 916	-8 064	92 240	59 246	159 550
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-25 821	3 137	22 710	-161 362	3 953	-180 119
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		7 817	-38 240	66 131	-34 714	108 303	7 459
Investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-17 040	-33 282	-86 425	-129 466	-130 257	-173 298
Investering inventarier		–	–	-63	–	-205	-142
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-147 312	–	-531 120	-30 531	-956 163	-455 574
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		–	–	6 397	121 419	6 397	121 419
Förändring finansiella tillgångar		1 375	–	–	–	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-156 580	-33 282	-611 211	-38 578	-1 080 228	-507 595
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		–	164 008	222 994	525 213	436 278	738 497
Amortering av lån		-14 784	-106 857	-190 942	-456 343	-206 817	-472 218
Obligationslån		–	398 275	–	398 275	-1 725	400 000
Hybridobligation		–	–	500 000	–	500 000	–
Transaktionskostnader hybrid		-8 803	–	-17 004	–	-17 004	–
Derivat		-3 035	–	-3 035	–	-3 035	–
Teckningsoptioner		–	–	636	–	636	–
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		707	-176	1 732	–	551	-1 181
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–	–	–	-30 000	–	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 915	455 250	514 381	437 145	712 334	635 098
Periodens kassaflöde		-174 678	383 727	-30 699	363 853	-259 591	134 962
Likvida medel vid periodens början		355 159	56 344	211 180	76 218	440 071	76 218
Likvida medel vid periodens slut		180 482	440 071	180 482	440 071	180 482	211 180

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	JUL-SEP 2021	JUL-SEP 2020	JAN-SEP 2021	JAN-SEP 2020	R12	JAN-DEC 2020
Nettoomsättning	7 000	6 830	23 900	19 881	35 752	31 733
Övriga rörelseintäkter	596	444	3 599	1 175	5 137	2 713
Bruttoresultat	7 596	7 274	27 499	21 056	40 889	34 446
Övriga externa kostnader	-4 142	-2 742	-15 057	-11 816	-22 637	-19 396
Personalkostnader	-3 592	-3 231	-12 655	-10 656	-18 212	-16 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-63	-61	-184	-176	-245	-237
Rörelseresultat	-200	1 240	-398	-1 592	-204	-1 399
Finansiella intäkter	13 286	17	24 968	1 476	28 018	4 525
Finansiella kostnader	-7 728	-2 125	-22 737	-4 832	-30 375	-12 469
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	1 276	1 276
Resultat före skatt	5 358	-867	1 833	-4 948	-1 285	-8 067
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	5 358	-867	1 833	-4 948	-1 285	-8 067
Periodens totalresultat	5 358	-867	1 833	-4 948	-1 285	-8 067

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

<i>TKR</i>	30 SEP 2021	30 SEP 2020	31 DEC 2020
Anläggningstillgångar			
Inventarier	789	972	911
Andelar i koncernföretag	30 942	25 872	30 242
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	753 659	17 800	244 409
Derivat	–	–	–
Övriga långfristiga fordringar	2 981	1 182	–
Summa anläggningstillgångar	788 371	45 826	275 562
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	34	16
Fordringar hos koncernföretag	262 109	3 796	241 971
Övriga fordringar	738	486	1 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 727	2 953	4 503
Summa kortfristiga fordringar	283 590	7 269	248 046
Kassa och bank	103 048	395 000	163 428
Summa omsättningstillgångar	386 638	402 269	411 474
Summa tillgångar	1 175 011	448 095	687 036
<i>TKR</i>	30 SEP 2021	30 SEP 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	479 980	4 486	8 086
Periodens resultat	1 833	-4 948	-8 067
Summa eget kapital	482 813	538	1 019
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 000	–	–
Obligationslån	396 108	394 198	394 711
Summa långfristiga skulder	398 108	394 198	394 711
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 033	1 773	5 446
Skulder till koncernföretag	283 185	48 436	280 505
Aktuella skatteskulder	–	–	194
Övriga skulder	1 400	911	2 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 472	2 239	3 034
Summa kortfristiga skulder	294 090	53 359	291 306
Summa eget kapital och skulder	1 175 011	448 095	687 036

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 132,5 Mkr (85,0 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 55,9 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 september 2021 till 157 351 kvadratmeter jämfört med 81 458 kvadratmeter per sista september 2020.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -38,9 Mkr för perioden jämfört med föregående period (-23,3 Mkr). Detta motsvarar en ökning på 71,0 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-SEP 2021	JAN-SEP 2021		JAN-SEP 2020	JAN-SEP 2020	
Hysesintäkter	132 549	4 902	137 451	85 018	–	85 018
Övriga Intäkter	5 740	6 334	12 074	4 182	4 573	8 756
Totala intäkter	138 289	11 236	149 525	89 201	4 573	93 774
Fastighetskostnader	-39 358	-501	-39 859	-23 295	-13	-23 308
Central administration	-18 778	-4 524	-23 302	-22 032	-3 723	-25 755
Summa	-58 136	-5 025	-63 161	-45 327	-3 736	-49 063
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-13 149	-72	-13 221	-7 669	–	-7 669
Fastighetsskötsel	-9 942	-38	-9 980	-9 157	–	-9 157
Planerat underhåll	–	–	–	-308	–	-308
Fastighetsskatt	-6 466	-7	-6 473	-3 893	–	-3 893
Övriga fastighetskostnader	-9 802	-384	-10 186	-2 268	-13	-2 281
Summa	-39 358	-501	-39 859	-23 295	-13	-23 308
Central administration						
Personalkostnader	-7 817	-2 372	-10 189	-10 065	-2 376	-12 441
Konsultkostnader	-1 051	-1 702	-2 753	-2 087	-833	-2 920
Avskrivningar inventarier	-184	–	-184	-176	–	-176
Övriga centrala kostnader	-9 725	-450	-10 175	-9 704	-514	-10 217
Summa	-18 778	-4 524	-23 302	-22 033	-3 722	-25 755
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	21	–	–	9 240
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-43 054	–	–	-34 349
Summa	–	–	-43 033	–	–	-25 108
Värdoförändringar fastigheter						
Orealiserad värdoförändring	141 383	83 549	224 932	19 089	12 018	31 106
Realiserad värdoförändring	-26	–	-26	-834	–	-834
Orealiserad värdoförändring Derivat	–	–	385	–	–	–
Summa	141 357	83 549	225 291	18 255	12 018	30 272
Resultat före skatt	221 510	89 760	268 622	62 128	12 855	49 874

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 -38 389 tkr (-11 040 tkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

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

Koncernen		
TKR	30 SEP 2021	30 SEP 2020
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-	-8
	-	-8
Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-38 389	-11 040
	-38 389	-11 048
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-38 389	-11 048

Not 6: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	JAN-SEP 2021	JAN-SEP 2021		JAN-SEP 2020	JAN-SEP 2020	
Verkligt värde vid årets början	2 015 944	257 022	2 272 966	1 550 658	88 329	1 638 988
Förvärv	524 920	6 200	531 120	-2 949	33 480	30 532
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	10 349	76 076	86 424	45 683	83 783	129 466
Avyttringar	-5 400	-	-5 400	-130 599	-	-130 599
Orealiserade värdeförändringar	141 383	83 549	224 932	19 088	12 018	31 106
Verkligt värde vid årets slut	2 687 196	422 847	3 110 042	1 481 882	217 610	1 699 492

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 kassaflödesvärdering. 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 5,1 procent-9,1 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. En fastighet har en högre kalkylränta om 12,5 procent samt direktavkastning om 10,8 procent respektive 10,8 men uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 5,67 procent, för samhällsfastigheter 3,52 procent och för hela portföljen till 5,43 procent (5,75 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 september 2021 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 3 110 Mkr (1 699 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 225 Mkr (31 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på cirka 83 procent. Värdeuppgången förklaras av värdehöjande investeringar samt förvärv av fastigheter. 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 SEP 2021	30 SEP 2020
<i>TKR</i>		
Tjänster		
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	885	750
Inköp av administrativa tjänster från närstående	1 500	1 500
Finansiella poster		
Räntenetto	7 829	9 269
Lån från närstående	103 630	103 630
	113 844	115 149

Not 8: Händelser efter delårsperiodens utgång

Den 1 oktober förvärvade Arwidsro fastigheten Akka 4 i Skurup med ett överenskommet fastighetsvärde på 79,6Mkr och ett hyresvärde på 5,1 Mkr. Akka 4 är en nyuppförd fastighet med Willys som ankarhyresgäst. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 3 564 kvm.

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