

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2022

Perioden 1 januari – 31 mars 2022

- Nettoomsättningen ökade med 43,2 procent från 46,7 Mkr till 66,8 Mkr
- Driftnettot uppgick till 43,4 Mkr (33,3 Mkr) en ökning med 30,5 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15,5 Mkr (9,0 Mkr)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 83,7 Mkr (13,9 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 97,9 Mkr (19,9 Mkr)
- Förändring i fastighetsvärde från 2 513 Mkr till 3 752 Mkr vilket motsvarar en ökning på 49,3 procent

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 19 januari 2022 har Arwidsro framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter och slutgiltigt förfall 28 juli 2025.
- Den 1 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Järnet 5 med ett överenskommet fastighetsvärde på 284 Mkr och ett hyresvärde på 19,2 Mkr.
- Den 3 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Värmdö Ösby 1:229 med ett överenskommet fastighetsvärde på 82 Mkr varvid Arwidsro även tecknade ett tioårigt hyresavtal med EKO-Gruppen. Byggnaden kommer genomgå en ombyggnad för att anpassas till EKO-Gruppens koncept samt innehålla lager. Hyresvärdet vid färdigställande inklusive lager uppskattas till 10,4 Mkr och förväntas vara färdig i mars 2023.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Arwidsro har rekryterat Jonas Sundin som CFO. Jonas kommer närmast från rollen som Group Treasury på Magnolia Bostad AB och har mer än 20 års erfarenhet inom fastighetssektorn från bland annat SEB. Han tillträder tjänsten som CFO senast den 15 augusti 2022.

VD-ORD

Arwidsro fortsätter att växa och vi har tidigt under årets första kvartal givit ut ytterligare en obligation för att kunna fortsätta växa även om tiderna skulle bli sämre. Än så länge är tillgången på kapital god och vi ser fortfarande att kapitalet söker sig till inflationssäkrade tillgångar vilket gör att priserna hittills har fortsatt upp. Detta har gjort att vi har varit något avvaktande under första kvartalet. Trots detta har vi haft en gynnsam tillväxt med en stark ökning i driftnettot överstigande 30%.

Även om det tillkommande kapitalet har ökat finansieringskostnaderna har vi nu ett betydande förvärvsutrymme och kan accelerera tillväxten om priserna faller tillbaka något.

Arwidsro fortsätter i enlighet med vår försiktiga strategi där vi adderar fastigheter som uppfyller våra krav på kvalitet, läge och hyresgäster så länge vi kan förvärva till ett rimligt pris. I dagens oroliga värld där vi ser kostnadsökningar på bland annat energi och en hög inflation är det viktigt att våra hyresgäster kan bära dessa tillkommande kostnader. Den absoluta majoriteten av våra hyresgäster är verksamma inom dagligvaruhandel eller

närliggande handel och service samt offentligt finansierade verksamheter. Dessa hyresgäster bör kunna fördela ut kostnadsökningarna mot sina slutkunder vilket gör att både vi och våra hyresgäster står starka. Vi försöker dock göra insatser som kan hjälpa hyresgästerna i form av bland annat energieffektiviserande åtgärder som är bra både för plånboken och för klimatet. Detta är en liten del av vårt hållbarhetsarbete där vi har höga ambitioner inom både social- och miljömässig hållbarhet.

Under första kvartalet har vi sett stora kostnadsökningar i insatsvaror vilket lett till att vi har avvaktat med vissa projekt där vi istället fortsätter att optimera yta, funktion och användning. När prisökningstakten har avtagit är vi redo att gå vidare med ett flertal projekt.

Även om Arwidsro står väl rustat påverkas vi naturligtvis av vår omvärld där kriget i Ukraina lägger sordin på tillvaron.

Peter Zonabend, VD



HÅLLBARHET / GRÖN KOMMENTAR

Vi inledde årets första kvartal med en rivstart inom utsläppsrapportering. Med utgångspunkt i vår tidigare framtagna modell i enlighet med GHG-protokollet har vi samlat in utsläpp avseende våra befintliga fastigheters scope 1–3. Scope 1–2 omfattar köldmedia för komfortkyla, fjärrvärme och kyla samt fastighetsel. Dessa utgör tillsammans endast cirka 13 procent av utsläppen i våra befintliga fastigheter. Resterande ligger i scope 3 vilket omfattar drift, vatten och avloppsrening, avfall, förvaltningsprojekt samt våra hyresgästers utsläpp kopplade till verksamhetsel, köldmedia, avfall samt personalens pendlingsresor. Den största utsläppskällan är utan tvekan den sistnämnda: våra hyresgästers pendlingsresor. Som fastighetsägare har vi möjlighet att påverka dessa genom att exempelvis skapa goda och trygga möjligheter för andra transportmedel än bil och se till att det finns laddmöjligheter för elfordon. Detta kommer vi framöver arbeta aktivt med.

Att samla in utsläppsdata har inneburit dialog med samtliga hyresgäster vilket mottagits med framförallt nyfikenhet. Vi är mycket tacksamma över dessa generösa och givande dialoger som varit lärorika och gett oss kunskap och nya perspektiv vad gäller våra fastigheter. När vi nu slutfört och publicerat vår första utsläppsrapport arbetar vi med att återkoppla till våra hyresgäster men även med att effektivisera och digitalisera insamlingsprocessen inför nästa rapportering. Med erfarenhet från denna rapportering har vi kommit ett stort steg framåt. Nu tar vi nästa steg; att kartlägga utsläpp kopplade till våra befintliga fastigheters besökares resor och att rapportera utsläpp avseende våra projekt och inom organisationen. Detta ska färdigställas avseende 2022 års utsläpp.

Att begränsa klimatförändringarna är avgörande för nästa generations framtid. Bygg- och fastighetsbranschen står

för en stor del av Sveriges växthusgasutsläpp. Vi på Arwidsro ska ta ansvar för våra genom att internt utbilda, kartlägga och förstå våra utsläpp. Därefter ska vi externt samverka och göra vad vi kan för att reducera de utsläpp vår verksamhet ger upphov till.

Vi följer kontinuerligt utvecklingen av ramverk och rekommendationer inom utsläpp. Vi ser att det finns behov av tydligare branschspecifika gränsvärden och gränsdragningar inom respektive scope. Att kunna jämföra nyckeltal inom utsläpp ser vi som avgörande för att prioritera rätt. För oss är det viktigt att våra resurser och insatser inom hållbarhetsområdet inte drunknar i rapportering – de måste också göra verklig och konkret skillnad. Att vi har som mål att ansluta till SBTi's Net Zero Standard under 2023 är ett viktigt styrmedel, vi tror dock att det behövs fler och vi uppmuntrar till dialog och samverkan kring detta.

En annan viktig aspekt som aktualiserats avsevärt med anledning av oron i vår omvärld, är frågor kring mänskliga rättigheter och demokrati. Vår bransch utmanas nu med längre leverantörstider, högre kostnader och i vissa fall även osäkra leveranser. Det här har åter satt fingret på vikten av transparens, att ställa krav vid upphandlingar och kontinuerlig uppföljning. Vi har tidigare arbetat med strategier och policys inom inköp men kommer nu att växla upp och inleda en mer omfattande och strukturerad hantering av vår leverantörskedja. Vi är övertygade om att vi genom att ställa krav vid urval och upphandling kan påverka mer än vad vi tror och vill uppmuntra andra att göra detsamma. Fastigheter har en naturlig långsiktighet vi behöver tydliggöra. Att arbeta utifrån ett livscykelperspektiv och planera långsiktigt är i mångt och mycket nyckeln till att göra skillnad.

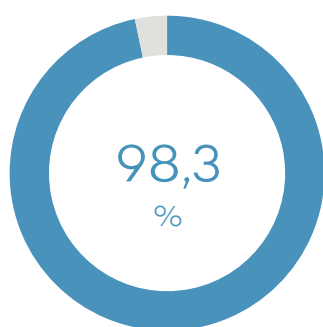


VERKSAMHET OCH FINANSIELL UTVECKLING

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.

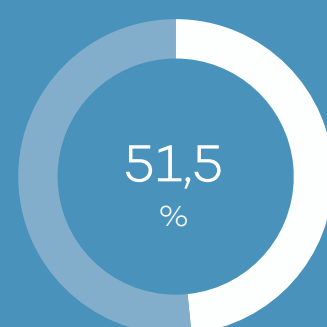
NYCKELTAL, TKR	JAN-MARS		R12	HELÅR
	2022	2021	R12	2021
Nettoomsättning	66 838	46 675	229 493	209 331
Fastighetsvärde	3 752 092	2 512 889	3 752 092	3 288 462
Faktisk uthyrningsgrad, %	98,3	99,1	99,1	98,0
Driftnetto	43 427	33 269	159 232	149 074
Orealiserade värdeförändringar	83 688	13 870	377 773	307 954
Resultat före skatt	121 263	22 885	609 708	511 330
Eget kapital	1 725 509	754 093	1 725 509	1 627 669
Soliditet, %	37,4	27,2	37,4	41,2
Soliditet exklusive koncernlån, %	38,2	28,3	38,2	42,3
Avkastning eget kapital, %	5,7	2,6	28,7	26,0
Eget kapital stamaktier	1 225 509	na	1 225 509	1 158 697
Avkastning eget kapital stamaktier, %	7,99	na	40,4	36,6
Belåningsgrad 1, %	51,5	61,3	51,5	44,6
Belåningsgrad 2, %	54,3	65,4	54,3	47,7
Räntetäckningsgrad	2,0	1,9	2,4	2,4
Justerad räntetäckningsgrad	2,5	2,5	2,5	2,5



FAKTISK
UTHYRNINGSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD 1

RESULTATANALYS JANUARI – MARS 2022

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 43,2 procent från 46,7 Mkr till 66,8 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 58,24 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 64,2 Mkr jämfört med föregående period 40,6 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 98,3 procent jämfört med föregående period 99,1 procent vilket är en marginell förändring. Vi har i jämförbart bestånd ökat uthyrningen på marginalen då det har varit närmast fullt uthyrt. 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, indexuppräkning, högre mediadebitering samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 3,6 procent.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 23,4 Mkr (13,4 Mkr). Ökningen förklaras framför allt av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Ökningen uppgår till cirka 74,6 procent. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med cirka 32,0 procent. Ökningen beror framför allt på, både för jämförbart samt för totalt bestånd, ökade kostnader avseende ej påverkansbara mediakostnader. Mediakostnaderna har avräknats under första kvartalet 2022 vilket gett en resultatförbättring.

De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, planerat underhåll, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader. Mediakostnaderna ökade under året med cirka 106,5 procent, kostnad för fastighetsskötsel ökade med 49,3 procent. Fastighetsskatten ökade med 33,2 procent. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även till betydande kostnadsökning av energipriserna och då främst elpriset. Huvuddelen av mediakostnaden har avräknats gentemot hyresgästerna i kvartalet och har gett en resultatförbättring utifrån detta. Ökningen avseende fastighetsskötseln beror på tillkommande fastigheter då den i jämförbart bestånd minskat med ca 4,5% utifrån en effektivare fastighetsförvaltning och bättre underhållna fastigheter. Ökningen av fastighetsskatten är även den kopplad till ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år. Övriga fastighetskostnader har också ökat vilket beror på att det under 2021 påbörjats 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 32,4 procent. Ökningen är dels kopplad till ett större fastighetsbestånd som har krävt mer användande av externa konsulter och externa tjänster samt att det varit högre kostnader för certifiering och marknadsföring. För jämförbara fastigheter har de totala fastighetskostnaderna ökat med cirka 32 procent om man bortser från ny omfördelning av fastighetsadministration från central administration. Huvuddelen av ökningen beror på ej påverkansbara mediakostnader som i all väsentlighet kommer avräknas mot hyresgästerna.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under perioden till 43,4 Mkr jämfört med 33,3 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 30,5 procent. Det innebär att överskottsgraden uppgick till 65,0 procent jämfört med 71,3 procent föregående år. Dock påverkas den nya fördelningen av fastighetsadministration i siffrorna för Q1 2022 till större del än under jämförelseperioden. Tar vi hänsyn till denna del var överskottsgraden 67,7 procent föregående period. För jämförbara fastigheter minskade driftnettot med 4,5 procent och överskottsgraden minskade till 67 procent jämfört med 74 procent för samma period föregående år.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att covid-19 under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till 11,9 Mkr jämfört med 9,3 Mkr föregående år. Vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 26,8 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

Räntenettot uppgick till -18,3 Mkr jämfört med föregående period som uppgick till -14,9 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. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 2,0 gånger (1,9 gånger). Att räntetäckningsgraden ökat mot föregående år förklaras främst av en större fastighetsvolym.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 15,5 Mkr jämfört med 9,0 Mkr vilket motsvarar en ökning på 72,4 procent. Den beror framför allt på att Arwidsro under perioden förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period 2021.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick perioden till 83,7 Mkr jämfört med 13,9 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna var 47,7 Mkr (11,3 Mkr) hänförligt till Dagligvaruhandel och 35,9 Mkr (2,5 Mkr) kopplat till Samhällsfastigheter. Den stora skillnaden mot föregående period är till stor del drivet av ett något sänkt avkastningskrav.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgår till 22,1 Mkr (0), vilket är drivet av ändrade räntevillkor på marknaden.

SKATT

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -23,4 mkr (-3,0). Aktuell skatt uppgick till -1,8 Mkr (0 Mkr). Uppskjuten skatt uppgick till -21,6 Mkr jämfört med -3,0 Mkr för samma period föregående år. Skillnaden i uppskjuten skatt jämfört med samma period föregående år har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument men även till viss del på nyförvärv av fastigheter.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 97,9 Mkr (19,9 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 17,3 Mkr (21 Mkr) investerats i befintliga fastigheter av vilket 15,1 Mkr (19,5 Mkr) avser investering i nybyggnationer. Under kvartalet har fastigheter köpts för 362 Mkr (204 Mkr). Inga försäljningar har skett av fastigheter under första kvartalet 2022 eller under kvartalet 2021.

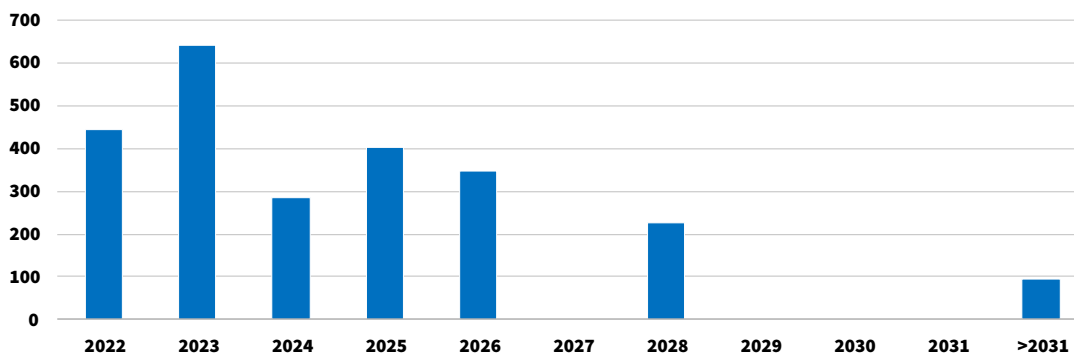
FINANSIERING

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. Den 19 januari 2022 har Arwidsro framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. 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.

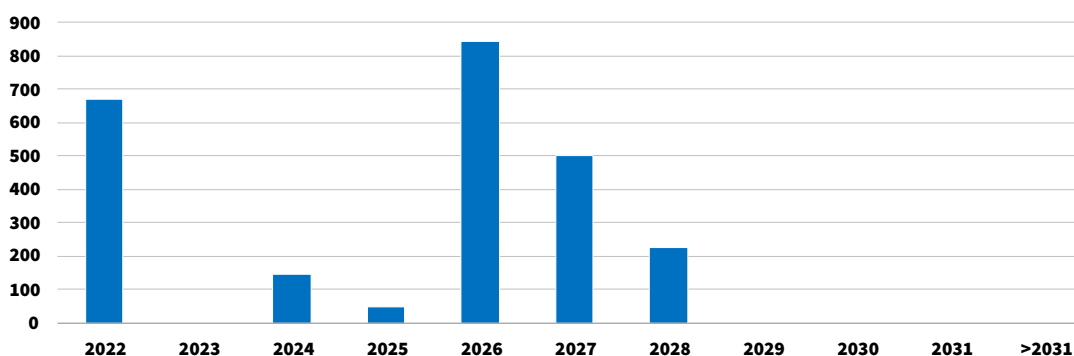
Arwidsro hade den 31 mars räntebärande skulder, exklusive ägarlån, om 2 437 Mkr (1 724 Mkr). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 51,5 procent (57,1 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,78 procent (2,67 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 40 månader (13 månader) varav 28 procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 40 månader (41 månader) varav 19 procent förfaller inom 12 månader. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av 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 31 mars 2022 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. Intjänandeförmågan tar heller inte beaktande tillkommande förvärv.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	262 865
Fastighetskostnader	-86 486
Driftnetto	176 378
Central administration	-41 345
Finansnetto	-64 043
Förvaltningsresultat	70 991
Räntetäckningsgrad	2,1

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 19 januari 2022 har Arwidsro framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter och slutgiltigt förfall 28 juli 2025.

Den 1 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Järnet 5 med ett överenskommet fastighetsvärde på 284 Mkr och ett hyresvärde på 19,2 Mkr.

Den 3 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Värmdö Ösby 1:229 med ett överenskommet fastighetsvärde på 82 Mkr varvid Arwidsro även tecknade ett tioårigt hyresavtal med EKO-Gruppen. Byggnaden kommer genomgå en ombyggnad för att anpassas till EKO-Gruppens koncept samt innehålla lager. Hyresvärdet vid färdigställande inklusive lager uppskattas till 10,4 Mkr och förväntas vara färdig i mars 2023.

Arwidsro rekryterar Jonas Sundin som CFO. Jonas kommer närmast från rollen som Group Treasury på Magnolia Bostad AB och har mer än 20 års erfarenhet inom fastighetssektorn från bland annat SEB och han tillträder tjänsten som CFO senast den 15 augusti 2022.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 medarbetare av vilka 33 procent var kvinnor och 67 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 17 maj 2022

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 Arwidstro 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 Arwidstro Fastighets AB:s (publ) nyhetsdistributör MFN vid publiceringen av detta pressmeddelande.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Peter Zonabend, CEO, mobil 070-496 32 78

Maria Björkling, Affärsutvecklare och Hållbarhetsansvarig, mobil 070-328 79 22

GRANSKNING AV REVISORER

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

FINANSIELL KALENDER

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	JAN-MARS 2022	JAN-MARS 2021	R12	JAN-DEC 2021
Kvarvarande verksamheter					
Nettoomsättning	3	66 838	46 675	229 493	209 331
Fastighetskostnader	3,4	-23 410	-13 406	-70 261	-60 257
Driftnetto		43 427	33 269	159 232	149 074
Central administration	3	-11 911	-9 392	-37 150	-34 631
Finansiella intäkter		-	37	183	219
Finansiella kostnader		-18 278	-14 923	-61 694	-58 339
Andel i intresseföretags och JV resultat		2 261	-	1 921	-340
Förvaltningsresultat		15 499	8 991	62 491	55 983
Värdoförändring fastigheter, realiserade		-	24	-1 225	-1 201
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	6	83 688	13 870	377 773	307 954
Värdoförändring finansiella instrument		22 076	-	27 582	5 507
Bokslutsdispositioner		-	-	143 087	143 087
Resultat före skatt		121 263	22 885	609 708	511 330
Skatt	5	-23 377	-2 955	-114 565	-94 143
Periodens resultat		97 887	19 931	495 144	417 187
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		97 890	19 931	495 144	417 187
Innehav utan bestämmande inflytande		-3	-	-14	-
Periodens resultat		97 887	19 931	495 144	417 187
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		97 887	19 931	495 144	417 187

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	31 MARS 2022	31 MARS 2021	31 DEC 2021
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	3 752 092	2 512 899	3 288 462
Inventarier		664	851	727
Andelar i joint ventures		2 217	4 227	–
Derivat		30 617	–	8 542
Summa anläggningstillgångar		3 785 590	2 517 967	3 297 730
Hysesfordringar		1 780	3 084	3 158
Fordringar hos koncernföretag		303 115	40 690	190 966
Övriga fordringar		10 589	14 271	9 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 164	12 736	6 872
Likvida medel		498 585	182 795	441 390
Summa omsättningstillgångar		834 234	253 576	651 624
Summa tillgångar		4 619 824	2 771 543	3 949 354
Eget kapital				
Aktiekapital		1 015	1 000	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 224 486	753 093	1 151 299
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 225 501	754 093	1 152 299
Hybridobligation		500 000	–	475 364
Innehav utan bestämmande inflytande		7	–	7
Summa eget kapital		1 725 509	754 093	1 627 669
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		1 223 245	926 768	1 178 514
Skulder till koncernföretag		103 630	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder		694 993	402 096	400 057
Uppskjutna skatteskulder		178 147	93 496	156 558
Summa långfristiga skulder		2 200 016	1 525 990	1 838 758
Kortfristiga räntebärande skulder		513 354	394 764	327 968
Leverantörsskulder		19 589	13 709	12 412
Skulder till koncernföretag		54 643	44 179	51 456
Skatteskulder		26 452	9 792	25 164
Övriga skulder		16 422	3 686	16 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63 839	25 329	49 215
Summa kortfristiga skulder		694 300	491 460	482 927
Summa skulder		2 894 316	2 017 450	2 321 685
Summa eget kapital och skulder		4 619 824	2 771 543	3 949 354

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 bestämman de inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	790	730 136	731 926	-	-	731 923
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	19 931	19 931	-	-	19 931
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	19 931	19 931	-	-	19 931
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Teckningsoptioner	-	-	636	-	-	636	-
Tillskott från ägare	-	-	1 600	1 600	-	-	1 600
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	636	1 600	2 236	-	-	2 236
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	636	1 600	2 236	-	-	2 236
Utgående eget kapital 2021-03-31	1 000	1 426	751 667	754 093	-	-	754 093

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Hybrid- obligation	Innehav utan bestämman de inflytande	Totalt eget kapital
<i>TKR</i>							
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1426	1 125 236	1 152 299	500 000	7	1 627 669
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	97 890	97 890	-	-3	97 887
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	97 890	97 890	-	-3	97 887
<i>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</i>							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-	-	-	-	-
Övriga justeringar	-	-	-	-	-	-	-
Teckningsoptioner	-	-	-	-	-	-	-
Nyemission	15	6 825	-	6 840	-	-	6 840
Kostnader för emission av hybridobligation	-	-	-	-	-	-	-
Betalning ränta hybridobligation	-	-	-6 887	-6 887	-	-	-6 887
Utgående eget kapital 2022-03-31	1 015	8 251	1 216 239	1 225 505	500 000	4	1 725 509

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	JAN-MARS 2022	JAN-MARS 2021	R12	JAN-DEC 2021
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		15 499	8 991	62 491	55 983
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Räntenetto i förvaltningsresultat		18 278	14 889	61 511	58 120
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		63	61	249	247
Resultatandel intressebolag		-2 261	-	-1 921	340
		31 579	23 939	122 330	114 690
Erhållen ränta		0	37	182	219
Betald ränta		-11 828	-12 162	-47 211	-47 545
Betald skatt		268	2 941	-5 327	-2 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		20 019	14 755	69 974	64 710
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-125 512	-55 240	-93 413	-23 141
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		18 357	24 691	17 927	24 261
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-87 136	-15 794	-5 512	65 830
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		-17 250	-21 324	-97 420	-101 494
Investering inventarier		-	-	-63	-63
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-361 659	-204 729	-769 374	-612 444
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		-	-	6 151	6 151
Förändring finansiella tillgångar		-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-378 909	-226 053	-860 706	-707 850
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		236 950	222 994	891 123	877 167
Amortering av lån		-11 627	-10 690	-480 890	-479 953
Obligationslån		300 000	-	300 000	-
Hybridobligation		-	-	500 000	500 000
Transaktionskostnader hybrid		-8 610	-	-34 624	-26 014
Derivat		-	-	-3 035	-3 035
Teckningsoptioner		-	636	-	636
Nyemission		6 840	-	6 840	-
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-269	523	-1 634	-842
Lån Intresseföretag		-44	-	-	44
Andelar intresseföretag		-	-	4 227	4 227
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		523 240	213 463	1 182 007	872 230
Periodens kassaflöde		57 195	-28 384	315 789	230 210
Likvida medel vid periodens början		441 390	211 180	182 795	211 180
Likvida medel vid periodens slut		498 585	182 795	498 585	441 390

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	JAN-MARS 2022	JAN-MARS 2021	R12	JAN-DEC 2021
Nettoomsättning	13 000	7 800	38 700	33 500
Övriga rörelseintäkter	1 106	2 105	4 149	5 148
Bruttoresultat	14 106	9 905	42 849	38 648
Övriga externa kostnader	-9 672	-5 966	-26 639	-22 934
Personalkostnader	-5 394	-4 718	-18 791	-18 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-63	-61	-249	-247
Rörelseresultat	-1 022	-840	-2 829	-2 648
Finansiella intäkter	12 630	6 171	44 137	37 678
Finansiella kostnader	-10 370	-7 386	-33 961	-30 977
Bokslutsdispositioner	-	-	18 478	18 478
Resultat före skatt	1 239	-2 055	25 825	22 531
Skatt	-1 787	-	-9 177	-7 390
Periodens resultat	-548	-2 055	16 648	15 141
Periodens totalresultat	-548	-2 055	16 648	15 141

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	31 MARS 2022	31 MARS 2021	31 DEC 2021
Anläggningstillgångar			
Inventarier	664	851	727
Andelar i koncernföretag	65 387	30 942	34 762
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	778 268	256 771	650 660
Derivat	3 035	–	3 035
Summa anläggningstillgångar	817 355	288 564	689 184
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	–	16	30
Fordringar hos koncernföretag	536 914	323 963	394 890
Övriga fordringar	148	1 234	185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 105	7 115	26 111
Summa kortfristiga fordringar	574 168	332 328	421 216
Kassa och bank	420 680	64 974	202 339
Summa omsättningstillgångar	994 848	397 302	623 555
Summa tillgångar	1 812 203	685 866	1 312 739
TKR	31 MARS 2021	31 MARS 2021	31 DEC 2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 015	1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	24 221	2 255	2 255
Periodens resultat	-548	-2 056	15 141
Hybridobligation	468 476	–	475 364
Summa eget kapital	493 165	1 199	493 760
Obeskattade reserver	1 615	1 615	1 615
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	42 000	–	2 000
Obligationslån	692 468	395 111	396 648
Summa långfristiga skulder	734 468	395 111	398 648
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	5 095	2 798	1 242
Skulder till koncernföretag	562 911	282 057	404 920
Aktuella skatteskulder	1 163	–	1 238
Övriga skulder	1 043	1 616	2 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 742	3 085	8 892
Summa kortfristiga skulder	582 955	289 556	418 716
Summa eget kapital och skulder	1 812 203	685 866	1 312 739

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. Upplýsningar 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 2022 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 2022 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. Ovanstående 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 på 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.

Hyresintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 64,2 Mkr (40,6 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 58,2 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 mars 2022 till 187 310 kvadratmeter jämfört med 128 222 kvadratmeter per sista mars 2021.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -23,4 Mkr för perioden jämfört med föregående period (-13,4 Mkr). Detta motsvarar en ökning på 74,6 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-MAR 2022	JAN-MAR 2022		JAN-MAR 2021	JAN-MAR 2021	
Hyresintäkter	60 981	3 263	64 245	40 600	-	40 600
Övriga Intäkter	1 727	866	2 593	2 747	3 329	6 076
Totala intäkter	62 708	4 129	66 838	43 347	5 786	46 675
Fastighetskostnader	-22 716	-694	-23 410	-13 389	-17	-13 406
Central administration	-10 494	-1 417	-11 911	-8 148	-1 243	-9 392
Summa	-33 210	-2 111	-35 321	-21 538	-1 260	-22 798
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-9 306	-277	-9 583	-4 642	-	-4 642
Fastighetskötsel	-5 336	-7	-5 342	-3 578	-	-3 578
Planerat underhåll	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	-2 731	-25	-2 756	-2 053	-17	-2 069
Övriga fastighetskostnader	-5 343	-385	-5 728	-3 116	-	-3 116
Summa	-22 716	-694	-23 410	-13 389	-17	-13 406
Central administration						
Personalkostnader	-3 275	-349	-3 624	-3 029	-848	-3 877
Konsultkostnader	-715	-831	-1 547	-1 000	-	-1 000
Avskrivningar inventarier	-63	-	-63	-61	-	-61
Övriga centrala kostnader	-6 441	-237	-6 678	-4 059	-395	-4 454
Summa	-10 494	-1 417	-11 911	-8 148	1 243	-9 392
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	-	-	-	37
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-18 278	-	-	-14 923
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	2 261	-	-	-
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-16 017	-	-	-14 886
Värdeförändringar						
Realiserad värdeförändring	47 747	35 941	83 688	11 330	2 540	13 870
Realiserad värdeförändring	-	-	-	24	-	24
Realiserad värdeförändring Derivat	-	-	22 076	-	-	-
Summa	47 747	35 941	105 764	11 354	2 540	13 894
Resultat före skatt	77 245	37 959	121 263	33 163	4 609	22 885

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 -1 787 tkr (0 tkr). Uppskjuten skatt uppgår till -21 590 tkr (-2 955 tkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

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

Koncernen		
<i>TKR</i>	31 MAR 2022	31 MAR 2021
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-1 787	-
	-1 787	-
Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-21 590	-2 955
	-21 590	-2 955
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-23 377	-2 955

Not 6: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	JAN-MAR 2022	JAN-MAR 2022		JAN-MAR 2021	JAN-MAR 2021	
Verkligt värde vid årets början	2 845 137	443 325	3 288 462	2 015 944	257 022	2 272 966
Förvärv	361 851	4 522	366 373	204 395	334	204 729
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	8 521	5 047	13 568	1 833	19 490	21 323
Avyttringar	–	–	–	–	–	–
Värdeförändringar	47 747	35 941	83 688	11 330	2 540	13 870
Verkligt värde vid årets slut	3 263 255	488 836	3 752 091	2 233 501	279 387	2 512 889

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 4,3 procent till 8,4 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 (10,2 respektive 9,1 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning om 8,1 respektive 7,0 procent men uppgår dock bara till 0,2 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 5,45 procent, för samhällsfastigheter 3,35 procent och för hela portföljen till 5,2 procent (5,74 procent). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutets 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 31 mars 2022 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 3 752 Mkr (2 513 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 84 Mkr (14 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på cirka 2,6 procent i jämförelse med ingående värden för kvartalet. 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	
	31 MAR 2022	31 MAR 2021
<i>TKR</i>		
Tjänster		
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	295	295
Inköp av administrativa tjänster från närstående	500	500
Räntenetto	2 562	2 561
Fordran på närstående	303 115	-
Lån från närstående	158 273	103 630
	464 745	106 986

Not 8: Händelser efter delårsperiodens utgång

Arwidsro har rekryterat Jonas Sundin som CFO. Jonas kommer närmast från rollen som Group Treasury på Magnolia Bostad AB och har mer än 20 års erfarenhet inom fastighetssektorn från bland annat SEB och han tillträder tjänsten som CFO senast den 15 augusti 2022.

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

Hysesintäkter 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