

## Delårsrapport

### Januari - september 2022

#### Perioden 1 januari – 30 september 2022

- Nettoomsättningen ökade med 37,5 procent från 149,5 Mkr till 205,5 Mkr
- Driftnettot uppgick till 139,2 Mkr (109,7 Mkr) en ökning med 26,9 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 48,9 Mkr (43,3 Mkr), en ökning med 13 procent.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 142,3 Mkr (224,9 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 192,2 Mkr (230,2 Mkr)
- Förändring i fastighetsvärde från 3 288 Mkr till 3 955 Mkr vilket motsvarar en ökning på 20,3 procent

#### Tredje kvartalet juli – september 2022

- Nettoomsättningen ökade med 26,6 procent från 56,1 Mkr till 71,0 Mkr
- Driftnettot uppgick till 49,0 Mkr (42,1 Mkr) en ökning med 16,3 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17,7 Mkr (21,5 Mkr)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 13,3 Mkr (64,4 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 35,2 Mkr (72,9 Mkr)

#### Väsentliga händelser under kvartalet juli – september 2022

- Den 16:e augusti tillträdde Arwidsro fastigheten Fyrvaktaren 19 i Härnösand. Förvärvet omfattar 1745 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 89,5 Mkr. I samma transaktion sålde Arwidsro Köpmannen 10 i centrala Härnösand, cirka 5 procent över värdering.

#### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser vid rapporteringsdatum.

## VD-ord

**Arwidsro fortsätter att utvecklas starkt. Vi har under de senaste nio månaderna ökat vår omsättning med 37,5 procent och kraftigt ökat vår likviditet. Under perioden har kassan utgjort mellan 10 och 15 procent av balansomslutningen samtidigt som vi har ökat vårt förvaltningsresultat med 13 procent. Den starka likviditetspositionen utgör både en trygghet i oroliga tider och kommersiellt möjliga förvärv som ligger i linje med vår affärsplan. Att ha en stark kassa kommer emellertid med en alternativkostnad i form av försämrade räntetäckning. Vi har under året haft ca 400mkr i överlikviditet. Hade vi valt att inte ta upp dessa lån hade vår räntetäckning förbättrats till 2,5. Vi räknar dock med att framtida förvärv kommer väl väga upp för detta.**

Vi har under året sett hur den otydliga hållningen från centralbankerna har lett till stor oro på finans- och kapitalmarknaderna. Sammantaget med framför allt den självförvållade energikrisen kommer Europa och Sverige med hög sannolikhet ledas in i en lågkonjunktur. Vidare är det troligt att de närmaste åren kommer vara väldigt volatila gällande bland annat inflation. Den konjunktorella oron, höga energipriser och höjda räntekostnader påverkar oss alla. Lyckligtvis är Arwidsros positionering inom defensiv dagligvaruhandel och lågpris väl rustad för en lågkonjunktur. Det är troligt att mindre hyresgäster inom först och främst restaurang och konfektion kommer att påverkas negativt. Dessa utgör dock en mycket liten andel av Arwidsros hyresintäkter. Likaså är vi övertygade att våra fastigheters lägen kommer vara attraktiva under lång tid. I de stresstester som vi gör har vi både tagit hänsyn till högre räntor och vakanser under väsentligt längre tid än hur det historiskt har förhållit sig. Det kan noteras att utfallen av testerna visar styrkan i vår strategi och ger trygghet framåt.

Dessvärre brukar lågkonjunkturer leda till att många tar beslut som kan leda till kortsiktiga besparingar till men för långsiktiga förtjänster. Jag känner en oro att många kommer avvakta med viktiga investeringar inom hållbarhet på grund av detta. Tack vara att Arwidsro har en evig förvaltningssyn kan vi fortsätta

med dessa investeringar närmast oavsett konjunktur. Likaledes är det av vikt att inte inledas i frestelse att göra avsteg från att använda sunda leverantörskedjor och istället enbart utvärdera på lägsta pris.

Vi har under året avvaktat med ett flertal projekt på grund av höga byggkostnader som bottnar i framför allt priset på insatsvaror. Vi är långt ifrån ensamma med att avvakta och den kraftiga inbromsningen inom byggnation kommer förstärka lågkonjunkturen. Lyckligtvis ser vi tendenser till att kostnaderna börjar gå ned. Insatsvarornas pris kan dock fortfarande inte motiveras sett till utvecklingen på världsmarknaden. Genom att prisökningen har avtagit har vi kunnat påbörja vissa mindre nybyggnationer inom dagligvaror och kompletterande handel.

Vår strategi inom bostäder och samhällsfastigheter har varit att utveckla byggrätter i bra lägen på egen hand vilket har lett till att vi har låga ingångsvärden och betydande övervärden som inte reflekteras i balansräkningen. Tack vare de låga ingångsvärdena är kostnaden för att vänta inte så hög. Vi har därför råd att vara flexibla i projektutvecklingen och beakta rådande marknadsförhållanden. Kombinationen av flexibilitet i projektutveckling och stabila kassaflödesproducerande fastigheter med starka hyresgäster borgar för en trygg framtid.



Peter Zonabend, VD

# Hållbarhet / Grön kommentar

Årets tredje kvartal har inneburit fokus och framsteg inom vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. Arwidsros ledningsgrupp har genom gemensamma arbetsmöten påbörjat framtagandet av vår långsiktiga hållbarhetsplan med mål och fokusområden för hur vi ska prioritera och än tydligare fortsätta arbeta i linje med vår hållbarhetsvision. Arbetsmötena har innehållit givande dialoger för en gemensam syn på våra höga hållbarhetsvisioner. Sammanfattningsvis är vi redo för att ta nästa steg på vår hållbarhetsresa och vi ser stora affärsmöjligheter kopplat till den gröna omställningen. Samtidigt har vi respekt och förståelse för utmaningarna i att driva förändring med ökad samverkan och nya sätt att bedriva affärer på, inte minst i den oroliga omvärld och marknad vi befinner oss i. Ledningsgruppens arbetsmöten kommer att fortsätta under hösten och vi ser fram emot att paketera och kommunicera vår hållbarhetsplan i början av 2023.

Energifrågan är fortsatt i fokus både i vår omvärld och för oss och våra partners. Vi arbetar kontinuerligt med frågan på både kort och lång sikt. Strategiskt och långsiktigt kring energieffektivitet, sårbarhet och övergång till förnybar energi. Att få upp solceller på våra fastigheters tak är en prioriterad fråga. Här finns dock utmaningar kring leverantörskedjan som är både lärorika och utmanande, vilka vi arbetar aktivt med. Parallellt med långsiktiga spår har vi under hösten även initierat dialoger med våra hyresgäster med syftet att på kort sikt minska energiförbrukningen genom mindre åtgärder. Här är dialogen med våra hyresgäster avgörande för hur långt vi kan nå.

På temat partnerskap har vi även inlett dialoger med potentiella samarbetspartners inom avfall och cirkularitet där vi tar oss an avfallsfrågan på ett innovativt sätt. Det pågår otroligt mycket spännande inom ämnet cirkularitet, inte minst inom forskning och industrin. Vi har nu tagit våra första steg för att utmana gamla synsätt där avfall är ett ont måste och istället se det som en resurs. Inledningsvis arbetar vi utifrån en unik fastighets förutsättningar, vilket gör frågan om cirkularitet direkt lokal och öppnar upp för samverkan och sunt förnuft på plats.

Att hushålla med de resurser vi har, med respekt för vad naturen förser oss med och hitta smarta lösningar i lokal samverkan upplever vi vara viktiga nycklar i vårt fortsatta arbete kring cirkularitet.

Vi har ett holistiskt perspektiv när vi tar oss an affärsutvecklande hållbarhetsfrågor vilket vi bland annat har med oss när vi utvecklar våra fastigheter. Vi har under kvartalet tagit initiativ till ett spännande projekt i en av våra befintliga handelsfastigheter med en vision om framtidens handelsplats kan utgöra en grön vardagsbas med plats för rörelse, umgänge och aktivitet. Det är ett projekt där vi ser att samverkan med samhället kan få en helt ny betydelse, och vi har inledningsvis fått positiv respons från olika partners. Vi är övertygade om att vi behöver ta oss an våra fastigheter med detta holistiska synsätt om vi ska få våra fastigheter i funktion med samhället. Arwidsros historia och rötter, vår eviga investeringshorisont och våra medarbetares engagemang och tro på kraften i det goda exemplet driver oss framåt. Det är för oss ett ansvarsfullt fastighetsägande – att våga och orka sätta fastigheten i ett sammanhang, förstärka lokala värden och skapa goda livsmiljöer för alla människor.

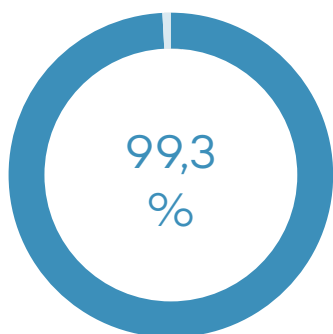


# Verksamhet och finansiell utveckling

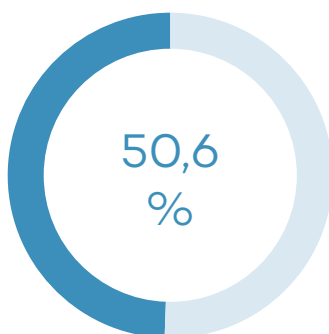
## Verksamhet

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.

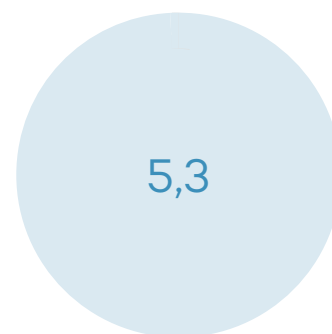
Nyckeltal, tkr	Juli-sept		Jan-sept		R 12	Hel år
	2022	2021	2022	2021	R 12	2021
Nettoomsättning	71 002	56 106	205 528	149 525	265 334	209 331
Fastighetsvärde	3 954 627	3 110 042	3 954 627	3 110 042	3 954 627	3 288 462
Faktiskt uthyrningsgrad, %	99,3%	98,6%	99,3%	98,6%	99,3%	98,0%
Driftnetto	48 962	42 088	139 177	109 665	178 586	149 074
Orealiserade värdeförändringar	13 285	64 380	142 281	224 932	225 303	307 954
Resultat före skatt	46 606	86 457	245 777	268 622	488 485	511 330
Eget kapital	1 653 224	1 443 077	1 653 224	1 443 077	1 653 224	1 627 669
Soliditet, %	34,9%	43,1%	34,9%	43,1%	34,9%	41,2%
Soliditet exklusive koncernlån, %	35,7%	44,5%	35,7%	44,5%	35,7%	42,3%
Eget kapital på stamaktie	1 153 224	965 352	1 153 224	965 352	1 153 224	1 158 697
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	3,0%	7,6%	16,7%	23,9%	32,9%	36,6%
Avkastning på eget kapital, %	2,1%	5,1%	11,6%	16,0%	22,9%	26,0%
Belåningsgrad 1, %	50,6%	43,9%	50,6%	43,9%	50,6%	44,6%
Belåningsgrad 2, %	53,3%	47,2%	53,3%	47,2%	53,3%	47,7%
Räntetäckningsgrad	1,9	3,1	1,9	2,5	2,0	2,4
Justerad räntetäckningsgrad	2,1	2,4	2,1	2,4	2,1	2,5%



**Faktisk  
uthyrningsgrad**



**Belåningsgrad 1**



**WAULT**

# Resultatanalys Juli - september 2022

## Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 26,6 procent från 56,1 Mkr till 71,0 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 27,6 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 68,0 Mkr jämfört med föregående period 53,3 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 99,3 procent jämfört med föregående period 98,6 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, indexuppräknning, högre mediadebitering samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 8,9 procent där den stora förändringen är kopplat till högre mediadebitering. Mediakostnaderna avseende 2021 har avräknats under första kvartalet 2022 vilket gav en resultatförbättring och för kostnader uppkomna under 2022 har intäktsreserveringar gjorts avseende mellanskillnaden mellan debiterat och faktiskt utfall.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 22,0 Mkr (14,0 Mkr). Ökningen, som i procent uppgår till 57,2 procent, förklaras framför allt av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med cirka 15,6 procent. Ökningen beror framför allt på, både för jämförbart samt för totalt bestånd, ökade kostnader avseende ej påverkansbara mediakostnader. För jämförbart bestånd har ökningen avseende mediakostnaderna varit 75,7 procent i kvartalet.

## Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 49,0 Mkr jämfört med 42,0 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 16,3 procent. Överskottsgraden uppgick till 69,0 procent jämfört med 75,0 procent föregående år. Minskningen av överskottsgraden hänförs i huvudsak till högre kostnader för ej påverkansbar media. För jämförbara fastigheter ökade driftnettet med 6,6 procent medan överskottsgraden minskade marginellt till 72,7 procent jämfört med 74,3 procent för samma period föregående år.

# Resultatanalys Januari - september 2022

## Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under perioden med 37,5 procent från 149,5 Mkr till 205,5 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 43,9 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 197,8 Mkr jämfört med föregående period 137,5 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 99,3 procent jämfört med föregående period 98,6 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 förvaltade ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år. Den beror även på omförhandlade kontrakt, indexuppräknings, högre mediadebitering samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 8,1 procent där den stora förändringen är kopplat till högre mediadebitering. Mediakostnaderna avseende 2021 har avräknats under första kvartalet 2022 vilket gav en resultatförbättring och för kostnader uppkomna under 2022 har intäktsreserveringar gjorts avseende mellanskillnaden mellan debiterat och faktiskt utfall.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 66,4 Mkr (39,9 Mkr). Ökningen, som i procent uppgår till 66,5 procent, förklaras framför allt av att Arwidsro förvaltade ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period föregående år. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med cirka 34,7 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

Mediakostnaderna ökade under perioden med 111,8 procent, från 13,2 Mkr till 28,0 Mkr. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även till betydande kostnadsökning av energipriserna och då främst elpriset. Huvuddelen av mediakostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäktsreservering görs baserat på preliminär debitering i förhållande till faktiska kostnader. Sett till jämförbara fastigheter har kostnaderna för media ökat med 63,3 procent.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 42,7 procent från 10 Mkr till 14,2 Mkr. Även detta beror till stor del på det ökande beståndet av fastigheter, men även på att ett flertal fastigheter har rustats under perioden. För jämförbara fastigheter har de totala fastighetskostnaderna ökat med cirka 34,7 procent.

Övriga fastighetskostnader har också ökat med 53,7 procent vilket delvis beror på att det under 2021 påbörjades en omfördelning av fastighetsadministration från central administration. Omfördelningen har gjorts för att bättre belysa vad den faktiska kostnaden är avseende fastighetsadministration. Ökningen är också kopplat 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 27,2 procent om man bortser från ny omfördelning av fastighetsadministration från central administration.

## Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 139,2 Mkr jämfört med 109,7 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 26,9 procent. Överskottsgraden uppgick till 67,7 procent jämfört med 73,3 procent föregående år. Minskningen av överskottsgraden hänförs i huvudsak till ökade mediakostnader. För jämförbara fastigheter minskade driftnettet marginellt med 0,7 procent medan överskottsgraden minskade till 68,3 procent jämfört med 74,5 procent för samma period föregående år.

## Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till 30,5 Mkr jämfört med 23,3 Mkr föregående år. Detta motsvarade en ökning av kostnaderna med 31,0 procent. Denna ökning är framför allt kopplad till utökad personalstyrka tillsammans med tillfälliga konsulter 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 -61,9 Mkr jämfört med föregående period som uppgick till -43,0 Mkr. Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat i och med den större fastighetsvolymen, vilket har medfört högre räntekostnader. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 1,9 gånger (3,1 gånger). Att räntetäckningsgraden minskat mot föregående år förklaras främst av ökade kostnader för fastighets- och centraladministrationen samt högre negativt räntenetto.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 48,9 Mkr jämfört med 43,3 Mkr vilket motsvarar en ökning på 13,0 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 under perioden till 142,3 Mkr jämfört med 224,9 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 93,3 Mkr (141,4 Mkr) hänförligt till Dagligvaruhandel och 49,0 Mkr (83,5 Mkr) kopplat till Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden är att det då fanns färdigställande av pågående byggnation samt att det nu är ett något osäkrare marknadsläge tillsammans med vissa uppkomna underhållsbehov.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgår till 52,4 Mkr (0,3 Mkr), vilket är drivet av ändrade räntevillkor på marknaden.

## Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -53,6 Mkr (-38,4 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -5,7 Mkr (0 Mkr). Uppskjuten skatt uppgick till -47,9 Mkr jämfört med -38,4 Mkr för samma period föregående år. Skillnaden i uppskjuten skatt jämfört med samma period föregående år är i huvudsak kopplat till skillnader i realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument men även till viss del på nyförvärvade fastigheter.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 192,2 Mkr (230,2 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 34,4 Mkr (86,4 Mkr) investerats i befintliga fastigheter av vilket 27,1 Mkr (76,1 Mkr) avser investering i nybyggnationer. Under 2022 har fastigheter köpts för 521 Mkr (531,1 Mkr). Per 16 augusti har frånträde av fastigheten Köpmannen 10 skett. Två mindre försäljningar gjordes under jämförbar period 2021 uppgående till 5,4 Mkr.

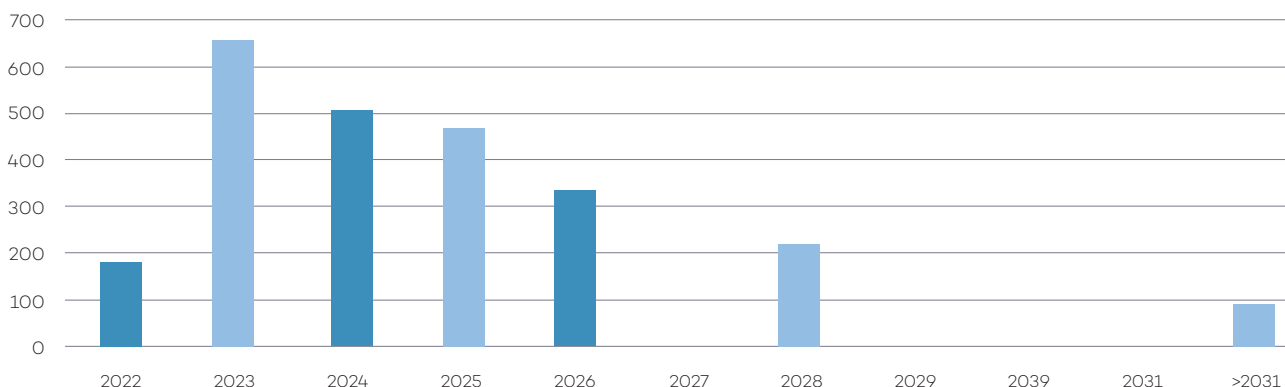
## Finansiering

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån. I september 2020 emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr. April 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 500 Mkr. I maj 2021 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.

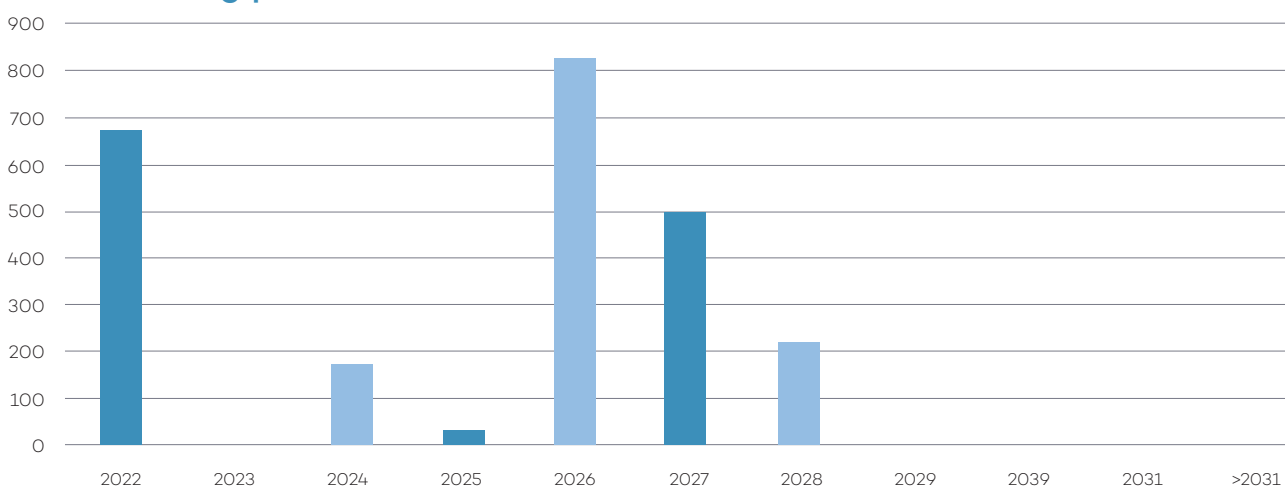
Arwidsro hade den 30 september räntebärande skulder, exklusive ägarlån, om 2 456 Mkr (1 545 Mkr). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 50,6 procent (47,2 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 3,52 procent (2,7 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 25 månader (51 månader) varav 28 procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 33 månader (41 månader) varav 31 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 (MSEK)



## Räntebindning per år (MSEK)





## 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.

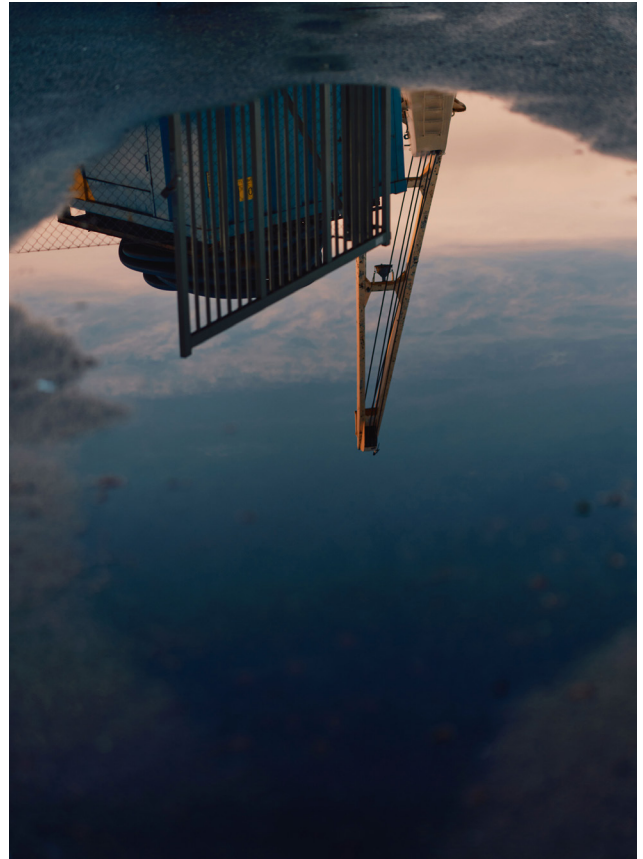
## Intjäningsförmåga

Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 30 september 2022 inklusive de fastigheter som tillträdades under augusti 2022 och 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 inte beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	302 528
Fastighetskostnader	-91 100
<b>Driftnetto</b>	<b>203 739</b>
Central administration	-35 208
Finansnetto	-92 100
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>74 931</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2,0</b>

## 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

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 tillträdde tjänsten som CFO den 15 augusti 2022.

Den 7 juli ingicks avtal om att Arwidsro förvärvar fastigheten Fyrvaktaren 19 i Härnösand med Kustbevakningen som hyresgäst i ett 15-årigt hyresavtal. Förvärvet omfattar 1745 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 89,5 mkr. Arwidsro tillträdde fastigheten den 16 augusti 2022. I samma transaktion sålde Arwidsro fastigheten Köpmannen 10 i centrala Härnösand.

## Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 17 medarbetare av vilka 41 procent var kvinnor och 59 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 **16 november 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 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

Jonas Sundin, CFO, mobil: 072-546 99 66

## Granskning av revisorer

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

## Finansiell kalender

**Bokslutskommuniké januari-december 2022**

24 februari 2023

**Årsredovisning 2022**

21 april 2023

# Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Juli-Sep 2022	Juli-Sep 2021	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	R12	Jan-Dec 2021
<b>Kvarvarande verksamheter</b>							
Nettoomsättning	3	71 002	56 106	205 528	149 525	265 334	209 331
Fastighetskostnader	3,4	-22 041	-14 017	-66 351	-39 859	-86 748	-60 257
<b>Driftnetto</b>		<b>48 962</b>	<b>42 088</b>	<b>139 177</b>	<b>109 665</b>	<b>178 586</b>	<b>149 074</b>
Central administration	3	-7 737	-6 266	-30 531	-23 302	-41 861	-34 631
Finansiella intäkter		1 008	56	1 815	21	2 013	219
Finansiella kostnader		-24 484	-14 383	-63 738	-43 054	-79 023	-58 339
Andel i intresseföretags och JV resultat		-34	-	2 225	-	1 885	-340
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>17 714</b>	<b>21 495</b>	<b>48 948</b>	<b>43 331</b>	<b>61 600</b>	<b>55 983</b>
Värdoförändring fastigheter, realiserade		-1 323	198	2 142	-26	967	-1 201
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	6	13 285	64 380	142 281	224 932	225 303	307 954
Värdoförändring finansiella instrument		16 930	385	52 405	385	57 527	5 507
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	143 087	143 087
<b>Resultat före skatt</b>		<b>46 606</b>	<b>86 457</b>	<b>245 777</b>	<b>268 622</b>	<b>488 485</b>	<b>511 330</b>
Skatt	5	-11 434	-13 521	-53 614	-38 389	-109 368	-94 143
<b>Periodens resultat</b>		<b>35 172</b>	<b>72 936</b>	<b>192 163</b>	<b>230 233</b>	<b>379 117</b>	<b>417 187</b>
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		35 115	72 939	192 132	230 236	379 094	417 187
Innehav utan bestämmande inflytande		57	-3	31	-3	23	-
<b>Periodens resultat</b>		<b>35 172</b>	<b>72 936</b>	<b>192 163</b>	<b>230 233</b>	<b>379 117</b>	<b>417 187</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>35 172</b>	<b>72 936</b>	<b>192 163</b>	<b>230 233</b>	<b>379 117</b>	<b>417 187</b>

# Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	30 Sep 2022	30 Sep 2021	31 dec 2021
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	3 954 627	3 110 042	3 288 462
Inventarier	1 110	789	727
Andelar i joint ventures	2 181	4 227	–
Derivat	60 947	3 420	8 542
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 018 864</b>	<b>3 118 478</b>	<b>3 297 730</b>
Hysesfordringar	2 581	3 501	3 158
Fordringar hos koncernföretag	218 190	27 936	190 966
Övriga fordringar	22 866	11 531	9 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 982	8 200	6 872
Likvida medel	454 062	180 482	441 390
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>712 680</b>	<b>231 650</b>	<b>651 624</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 731 544</b>	<b>3 350 128</b>	<b>3 949 354</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	1 015	1 000	1 000
Hybridobligation	500 000	–	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	1 152 163	1 442 078	1 126 662
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 653 179</b>	<b>1 443 078</b>	<b>1 627 662</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	45	-1	8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 653 224</b>	<b>1 443 077</b>	<b>1 627 669</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 498 512	1 017 363	1 178 514
Långfristiga skulder till koncernföretag	103 630	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder	696 438	403 267	400 057
Uppskjutna skatteskulder	200 635	128 930	156 558
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 499 215</b>	<b>1 653 190</b>	<b>1 838 758</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	261 422	123 958	327 968
Leverantörsskulder	18 396	8 408	12 412
Skulder till koncernföretag	212 126	50 072	51 456
Skatteskulder	17 452	5 941	25 164
Övriga skulder	10 481	14 822	16 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 229	50 661	49 215
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>579 105</b>	<b>253 861</b>	<b>482 927</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 078 320</b>	<b>1 907 051</b>	<b>2 321 685</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 731 544</b>	<b>3 350 128</b>	<b>3 949 354</b>

# Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Hybrid- obligation	Summa hänförligt till moder-bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	1 000	790	730 136		731 926	–	731 926
Periodens totalresultat							
Periodens resultat			230 236		230 236	-3	230 233
Periodens övrigt totalresultat			–		–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>			<b>230 236</b>		<b>230 236</b>	<b>-3</b>	<b>230 233</b>
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Tillskott från ägare	–	–	1 600		1 600		1 600
Övriga justeringar			955		955		955
Utgivna konvertibla skuldebrev		–			–		–
Teckningsoptioner		636			–		636
Nyemission hybridobligation		–		500 000	–		500 000
Kostnader för emission av hybridobligation		–		-8 232	–		-8 232
Betalning hybridobligation		–		-14 043	–		-14 043
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>–</b>	<b>636</b>	<b>2 555</b>	<b>477 725</b>	<b>2 555</b>	<b>2</b>	<b>480 918</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>	<b>1 000</b>	<b>1 426</b>	<b>962 927</b>	<b>477 725</b>	<b>964 717</b>	<b>-1</b>	<b>1 443 077</b>

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Hybrid- obligation	Summa hänförligt till moder-bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	1 000	1 426	1 125 228	500 000	1 627 654	15	1 627 669
Periodens totalresultat							
Periodens resultat			192 132		192 132	31	192 132
Periodens övrigt totalresultat			–		–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>			<b>192 132</b>		<b>192 132</b>	<b>31</b>	<b>192 132</b>
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Lämnade utdelning			-151 396		-151 396	–	-151 396
Övriga justeringar	–	–	–		–	–	–
Tillskott från ägare			–		–		–
Nyemission	15	6 825			6 840		6 840
Nyemission hybridobligation		–		–	–		–
Kostnader för emission av hybridobligation			–		–		–
Betalning hybridobligation		–	-22 052		-22 052		-22 052
<b>Utgående eget kapital 2022-09-30</b>	<b>1 015</b>	<b>8 251</b>	<b>1 143 912</b>	<b>500 000</b>	<b>1 653 178</b>	<b>46</b>	<b>1 653 224</b>

# Rapport över resultat

TKR	Juli-Sep 2022	Juli-Sep 2021	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	R12	Jan-Dec 2021
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	17 714	21 494	48 948	43 331	61 600	55 983
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>						
Räntenetto i förvaltningsresultat	23 476	14 328	61 923	43 033	77 010	58 120
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	66	62	192	184	255	247
Resultatandel intressebolag	34	-	-2 225	-	-1 885	340
	<b>41 290</b>	<b>35 884</b>	<b>108 838</b>	<b>86 548</b>	<b>136 980</b>	<b>114 691</b>
Erhållen ränta	901	19	1 743	21	1 941	219
Betald ränta	-20 528	-11 555	-51 409	-34 942	-64 012	-47 545
Betald skatt	2 882	160	-1 991	-142	-4 503	-2 654
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>24 545</b>	<b>24 508</b>	<b>57 181</b>	<b>51 485</b>	<b>70 406</b>	<b>64 711</b>
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 461	9 130	-48 264	-8 064	-63 341	-23 141
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-11 407	-25 821	6 071	22 710	7 622	24 261
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 677</b>	<b>7 817</b>	<b>14 987</b>	<b>66 131</b>	<b>14 686</b>	<b>65 831</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i befintliga fastigheter	-10 829	-17 040	-34 372	-86 425	-49 441	-101 494
Investeringar inventarier	-	-	-62	-63	-62	-63
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag	-50 521	-147 312	-519 937	-531 120	-601 261	-612 444
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-	-	22 501	6 397	22 255	6 151
Förvärv av finansiella tillgångar	-	1 375	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-61 350</b>	<b>-156 580</b>	<b>-531 870</b>	<b>-611 211</b>	<b>-628 509</b>	<b>-707 850</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	304 370	-	859 281	222 994	1 513 454	877 167
Amortering av lån	-245 317	-14 784	-310 656	-190 942	-599 667	-479 953
Obligationslån	-	-	-	-	-	-
Hybridobligation	-	-	-	500 000	-	500 000
Transaktionskostnader hybrid	-9 644	-8 803	-26 679	-17 004	-35 689	-26 014
Derivat	-	-3 035	-	-3 035	-	-3 035
Teckningsoptioner	-	-	-	636	-	636
Nyemission	-	-	6 840	-	6 840	-
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder	480	707	1 165	1 732	-1 409	-842
Lån intressebolag	-	-	-	-	44	44
Andelar intresseföretag	-	-	-	-	4 227	4 227
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-395	-	-395	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>49 888</b>	<b>-25 915</b>	<b>529 555</b>	<b>514 381</b>	<b>887 404</b>	<b>872 230</b>
Periodens kassaflöde	-5 785	-174 678	12 672	-30 699	273 581	230 211
Likvida medel vid periodens början	459 847	355 159	441 390	211 180	180 481	211 180
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>454 062</b>	<b>180 481</b>	<b>454 062</b>	<b>180 481</b>	<b>454 063</b>	<b>441 391</b>



# Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Juli-Sep 2022	Juli-Sep 2021	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	R12	Jan-Dec 2021
Nettoomsättning	13 128	7 000	38 628	23 900	48 228	33 500
Övriga rörelseintäkter	535	596	2 498	3 599	4 047	5 148
<b>Bruttoresultat</b>	<b>13 664</b>	<b>7 596</b>	<b>41 127</b>	<b>27 499</b>	<b>52 276</b>	<b>38 648</b>
Övriga externa kostnader	-6 491	-4 142	-24 770	-15 057	-32 647	-22 934
Personalkostnader	-4 217	-3 592	-14 834	-12 655	-20 294	-18 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-66	-63	-192	-184	-255	-247
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 890</b>	<b>-200</b>	<b>1 330</b>	<b>-398</b>	<b>-920</b>	<b>-2 648</b>
Finansiella intäkter	14 944	13 286	41 560	24 968	54 269	37 678
Finansiella kostnader	-14 629	-7728	-37 138	-22 737	-45 378	-30 977
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	18 478	18 478
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 206</b>	<b>5 358</b>	<b>5 752</b>	<b>1 833</b>	<b>26 449</b>	<b>22 531</b>
Skatt	-2 158	-	-5 721	-	-13 111	-7 390
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 047</b>	<b>5 358</b>	<b>30</b>	<b>1 833</b>	<b>13 338</b>	<b>15 141</b>
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 047</b>	<b>5 358</b>	<b>30</b>	<b>1 833</b>	<b>13 338</b>	<b>15 141</b>

# Balansräkning för moderbolaget

TKR	30 Sep 2022	30 Sep 2021	31 Dec 2021
<b>Tillgångar</b>			
Inventarier	597	789	727
Andelar i koncernföretag	211 737	30 942	34 762
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	931 862	753 659	650 660
Derivat	3 035	2 981	3 035
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 147 231</b>	<b>788 372</b>	<b>689 184</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	802	16	30
Fordringar hos koncernföretag	570 494	262 108	394 890
Övriga fordringar	1 262	738	185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 193	20 727	26 111
Summa kortfristiga fordringar	630 750	283 590	421 216
Kassa och bank	113 042	103 049	202 339
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>743 793</b>	<b>386 639</b>	<b>623 555</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 891 023</b>	<b>1 175 011</b>	<b>1 312 739</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1 015	1 000	1 000
Balanserat resultat	-173 863	-20 020	-22 381
Hybridobligation	500 000	500 000	500 000
Årets resultat	30	1 833	15 141
<b>Summa eget kapital</b>	<b>327 183</b>	<b>482 814</b>	<b>493 760</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>1 615</b>	<b>-</b>	<b>1 615</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	694 060	396 108	396 648
Långfristiga skulder till koncernföretag	42 000	2 000	2 000
Summa långfristiga skulder	<b>736 060</b>	<b>398 108</b>	<b>398 648</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	1 722	1 033	1 242
Skulder till koncernföretag	806 541	283 185	404 920
Aktuella skatteskulder	1 134	207	1 238
Övriga skulder	2 249	1 192	2 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 520	8 472	8 893
Summa kortfristiga skulder	<b>826 165</b>	<b>294 089</b>	<b>418 716</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 891 023</b>	<b>1 175 011</b>	<b>1 312 739</b>

# 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 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 tillämplade 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 188 Mkr (136 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 41,5 procent. Ökningen beror till största delen på att koncernen förvärvat fastigheter men även på att hyresnivåerna ökat något samt ökad debitering för mediakostnader. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista september 2022 till 192 087 kvadratmeter jämfört med 157 351 kvadratmeter per sista september 2021.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -66,4 Mkr för perioden jämfört med föregående period (-40,0 Mkr). Detta motsvarar en ökning på 66,5 procent. Ökningen beror till största delen på förvärv av nya fastigheter samt ökade mediakostnader.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2022		Jan-Sep 2021	Jan-Sep 2021	
Hyresintäkter	187 554	10 260	197 814	132 549	4 902	137 451
Övriga Intäkter	5 567	2 147	7 714	5 740	6 334	12 074
<b>Totala intäkter</b>	<b>193 121</b>	<b>12 407</b>	<b>205 528</b>	<b>138 289</b>	<b>11 236</b>	<b>149 525</b>
Fastighetskostnader	-64 806	-1 545	-66 351	-39 358	-501	-39 859
Central administration	-26 345	-4 186	-30 531	-18 778	-4 524	-23 302
<b>Summa</b>	<b>-91 151</b>	<b>-5 731</b>	<b>-96 882</b>	<b>-58 136</b>	<b>-5 025</b>	<b>-63 161</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Mediakostnader	-27 437	-563	-28 001	-13 149	-72	-13 221
Fastighetsskötsel	-14 153	-84	-14 237	-9 942	-38	-9 980
Fastighetsskatt	-8 377	-76	-8 453	-6 466	-7	-6 473
Övriga fastighetskostnader	-14 838	-821	-15 659	-9 802	-384	-10 186
<b>Summa</b>	<b>-64 806</b>	<b>-1 545</b>	<b>-66 351</b>	<b>-39 358</b>	<b>-501</b>	<b>-39 859</b>
<b>Central administration</b>						
Personalkostnader	-8 562	-1 039	-9 601	-7 817	-2 372	-10 189
Konsultkostnader	-239	-2 429	-2 668	-1 051	-1 702	-2 753
Avskrivningar inventarier	-192	-	-192	-184	-	-184
Övriga centrala kostnader	-17 351	-719	-18 070	-9 725	-450	-10 175
<b>Summa</b>	<b>-26 345</b>	<b>-4 186</b>	<b>-30 531</b>	<b>-18 778</b>	<b>-4 524</b>	<b>-23 302</b>
<b>Finansnetto</b>						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	1 815	-	-	21
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-63 738	-	-	-43 054
Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	2 225	-	-	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-59 698</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-43 033</b>
<b>Värdoförändringar</b>						
Orealiserad värdoförändring fastigheter	93 312	48 970	142 281	141 383	83 549	224 932
Realiserad värdoförändring fastigheter	2 142	-	2 142	-26	-	-26
Orealiserad värdoförändring Derivat	-	-	52 405	-	-	385
<b>Summa</b>	<b>95 454</b>	<b>48 970</b>	<b>196 829</b>	<b>141 357</b>	<b>83 549</b>	<b>225 291</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>197 424</b>	<b>55 645</b>	<b>245 777</b>	<b>221 510</b>	<b>89 760</b>	<b>268 622</b>

## 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 januari-september uppgår till -5 721 (0 tkr). Uppskjuten skatt uppgår till -47 893 tkr (-38 389 tkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

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

Koncernen		
TKR	2022	2021
<b>Aktuell skattekostnad</b>		-
Årets skattekostnad	-5 721	-
<b>Summa</b>	<b>-5 721</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-47 893	-38 389
<b>Summa</b>	<b>-47 893</b>	<b>-38 389</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>-53 614</b>	<b>-38 389</b>

## Not 6: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2022		Jan-Sep 2021	Jan-Sep 2021	
Verkligt värde vid årets början	2 845 137	443 325	3 288 462	2 015 944	257 022	2 272 966
Förvärv	517 247	4 522	521 769	524 920	6 200	531 120
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	23 122	18 750	41 871	10 349	76 076	86 425
Omklassificering		-513	-513			
Avyttringar	-37 844	-	-37 844	-5 400	-	-5 400
Orealiserade värdeförändringar	91 912	48 970	140 881	141 383	83 549	224 932
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 439 573</b>	<b>515 054</b>	<b>3 954 627</b>	<b>2 687 197</b>	<b>422 847</b>	<b>3 110 042</b>

### 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 4,9 procent till 8,9 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/tomträten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Två fastigheter har en högre kalkylränta (10,2 respektive 9,2 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning om 8,1 respektive 6,9 procent men uppgår dock bara till 0,12 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 5,74 procent, för samhällsfastigheter 3,46 procent och för hela portföljen till 5,48 procent (5,43 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 2022 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 3 955 Mkr (3 110 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 13 Mkr (64 Mkr) för kvartalet och till 142 Mkr (225 Mkr) för årets tre passerade kvartal. Förändringen av fastigheternas värde mot föregående års period motsvarar en värdeökning om 27,2 procent (83 procent). Värdeuppgången förklaras av förvärvade fastigheter samt värdehöjande investeringar, men även av ett något sänkt avkastningskrav. Kvartalets orealiserade värdeförändring om 13 Mkr motsvarar en värdeuppgång på cirka 0,3 procent på befintligt fastighetsbestånd i jämförelse mot ingående värden för kvartalet.

## Not 7: Närstående

### Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

Transaktioner med närstående	Transaktionsvärde	
TKR	30 Sep 2022	30 sept 2021
<b>Tjänster</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	885	885
Inköp av administrativa tjänster från närstående	1 500	1 500
Räntenetto	6 098	7 829
Fordran på närstående per 30 september	218 190	–
Skuld till närstående per 30 september	315 756	–
Lån från närstående	103 630	103 630

## Not 8: Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser att rapportera om.



# 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.

The background of the page is a solid blue color with a pattern of overlapping, semi-transparent circles and curved lines that create a sense of depth and movement, resembling waves or a stylized globe.

ARWIDSRO

[www.arwidsro.se](http://www.arwidsro.se)