

Bokslutskommuniké

Januari – december 2022

Perioden 1 januari – 31 december 2022

- Nettoomsättningen ökade med 34,8 procent från 209,3 Mkr till 282,2 Mkr.
- Driftnettot uppgick till 186,9 Mkr (149,1 Mkr) en ökning med 25,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 61,1 Mkr (56,0 Mkr), en ökning med 9,2 procent.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 225,1 Mkr (307,9 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till 258,1 Mkr (417,2 Mkr).
- Förändring i fastighetsvärde från 3 288 Mkr till 4 194 Mkr vilket motsvarar en ökning på 27,5 procent.

Fjärde kvartalet oktober – december 2022

- Nettoomsättningen ökade med 28,3 procent från 59,8 Mkr till 76,7 Mkr.
- Driftnettot uppgick till 47,7 Mkr (39,4 Mkr) en ökning med 21,1 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 12,2 Mkr (12,7 Mkr).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 82,8 Mkr (83,0 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till 64,4 Mkr (187,0 Mkr).

Väsentliga händelser under kvartalet oktober – december 2022

- Den 22:a december förvärvade Arwidsro Smålandia Handelsområde. Förvärvet omfattade 7 447 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 120,0 Mkr. Handelsplatsen är dagligvaruankrad, har en genomsnittlig hyreslängd över sex år och en ekonomisk beläggningsgrad om 100 procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat vid rapporteringsdatum.

VD-ord

Trots kraftigt förändrade makroekonomiska förutsättningar fortsätter vi att öka vårt driftnetto med bibehållen uthyrningsgrad. Dessutom har vi bevarat vår starka kassa vilken ger en trygghet i vår föränderliga värld och möjliggör fortsatt tillväxt. Därtill utökar vi organisationen för att inte bara finansiellt utan även organisatoriskt kunna ta vara på de möjligheter vi tror komma skall.

Vi är övertygade om att det under det närmaste året kommer komma goda möjligheter till fortsatt tillväxt inom våra segment. Även om huvuddelen av fastighetssegmenten har sjunkit i värde på grund av ökade avkastningskrav ser vi en fortsatt stark konkurrens inom vårt huvudfokus – dagligvaruhandel med tillhörande handel och närliggande service. Personligen tror jag att detta kan bero på en flight to safety då dagligvaruhandeln är mycket motståndskraftig mot ökad inflation. Den höga inflationen har lett till en större hyreshöjning från den 1 januari 2023. Höjningen kommer till viss del hjälpa mot de ökade finansieringskostnaderna. Vi är även skyddade av att ha räntesäkrat 68,8% av våra lån genom fasträntelån och räntetak. Vi ser även att det finns mycket goda möjligheter att finansiera oss på rimliga villkor med alternativa kapitalkällor.

Även om dagens räntenivå inte är särskilt hög ur ett historiskt perspektiv är framför allt takten på räntehöjningarna tillsammans med den bristande insikten hos Riksbanken kring omvärldsläget oroande. En jämförelse av dagens prognoser med de som gavs för ett år sedan visar tillsammans med resultatet av Riksbankens intervenering på obligationsmarknaden på ett mycket otillfredsställande agerande.

Vi har under året lyckats med att både förlänga befintliga hyresavtal och teckna nya med starka aktörer vilket kommer av ett idogt arbete av vår förvaltningsorganisation. Vi har även påbörjat vissa nybyggnationer för dagligvaruaktörer samt lågpris. Vi har antligen sett att kostnadsutvecklingen på entreprenader har planat ut vilket gör det möjligt att hantera projekten på ett riskmässigt tillfyllt sätt.

Vi har under året även arbetat med en solcellstrategi för att kunna genomföra en större solcellsupphandling. I energikrisens spår är det naturligtvis lätt att blunda för de enorma problem som finns i solpanelsproduktionen för att snabbt få upp solpaneler på taken. Det har länge varit känt att avfallet från uttjänta vindkraftverk och solcellsanläggningar kan komma att öka 30 gånger

de kommande tio åren. Avfallet är väldigt svårt att återvinna då det innehåller flera skadliga ämnen som till exempel kadmium, arsenik, bly, polyvinylfluorid och polyvinylidenfluorid. Därtill har det varit mycket svårt att få garantier från solcellsproducenterna att solcellerna inte kommer från Xinjiang. Trots att problemen med slavliknande förhållanden för uigurer noggrant belystes av FN så sent som i somras kan mycket få i branschen garantera att de inte har råvaror från Xinjiang eller produktion i Xinjiang. Alla som producerar, installerar eller finansierar solceller måste ta sitt ansvar att säkerställa en hållbar leverantörskedja.

Även om tiderna är tuffa för många hyresgäster med generellt ökande kostnader så är det vår bedömning att våra hyresgäster inom dagligvaruhandel och offentligt finansierad sektor kan bära kostnadsökningarna. I den väldiversifierade och stabila fastighetsportfölj vi besitter, kommer en mycket liten andel av hyresintäkterna från hyresgäster som är hårt ansatta av energikostnader och vikande kundunderlag. Vi tar med oss våra erfarenheter från bland annat hanteringen av pandemin där många hyresgäster prövades. Arwidsro klarade att hantera pandemin på ett mycket gott sätt och jag är övertygad om att vi även denna gång kommer kunna hjälpa våra hyresgäster utan några egentliga hyresförluster.

Arwidsro har attraktiva tillgångar i rätt lägen, en stark underliggande affär med låg vakansgrad, god kvalitet i portföljen och en mycket effektiv och kompetent organisation. Sammantaget ger detta att vi kan fortsätta växa även i oroligare tider.

Slutligen vill jag ta tillfället att tacka vår fantastiska organisation med mycket dedikerade medarbetare.



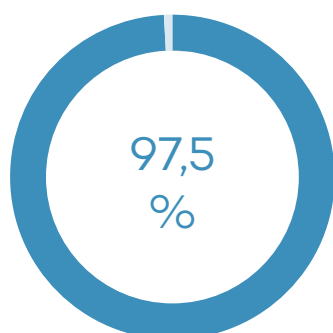
Peter Zonabend, VD

Verksamhet och finansiell utveckling

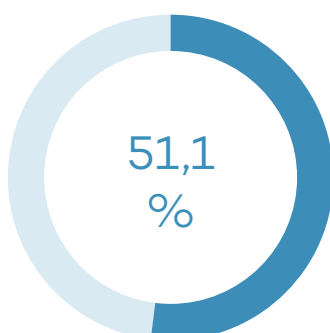
Verksamhet

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.

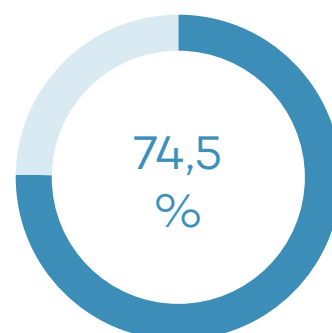
Nyckeltal, tkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	76 706	59 806	282 234	209 331
Fastighetsvärde	4 194 395	3 288 462	4 194 395	3 288 462
Faktiskt uthyrningsgrad, %	97,5%	98,0%	97,5%	98,0%
Driftnetto	47 707	39 409	186 884	149 074
Orealiserade värdeförändringar	82 778	83 022	225 059	307 954
Resultat före skatt	85 553	242 708	331 330	511 330
Eget kapital	1 710 083	1 627 669	1 710 083	1 627 669
Soliditet, %	34,4%	41,2%	34,4%	41,2%
Soliditet exklusive koncernlån, %	35,1%	42,3%	35,1%	42,3%
Eget kapital på stamaktie	1 210 083	1 158 697	1 210 083	1 158 697
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	5,5%	16,7%	21,3%	36,6%
Avkastning på eget kapital, %	3,9%	11,9%	15,1%	26,0%
Belåningsgrad 1, %	51,1%	44,6%	51,1%	44,6%
Belåningsgrad 2, %	53,6%	47,7%	53,6%	47,7%
Räntetäckningsgrad	1,6	2,2	1,8	2,4
Justerad räntetäckningsgrad	1,8	2,5	2,1	2,5



**Faktisk
uthyrningsgrad**



Belåningsgrad 1



**Andel miljöcertificerade
byggnader**

Hållbarhet / Grön kommentar

Fjärde och sista kvartalet 2022 har vi i ledningsgruppen fortsatt arbetet med framtagandet av vår långsiktiga hållbarhetsplan som sträcker sig till 2030. Med höjd blick har vi haft nyttiga diskussioner kring ambitioner och konkreta mål på framförallt lång sikt, men även vägen till målen. Arbetet har mynnat ut i vår inriktning och karta framöver och vi tycker oss ha tagit ett helhetsgrepp där vi lyft hållbart företagande till en för oss ny nivå. Hållbarhetsplanen spänner över en bredd av områden som väver in alla aspekter av ESG, vilket fört med sig dialoger om ägandeskap av de olika områdena. Att fördela ansvaret i hela ledningsgruppen är en viktig nyckel i arbetet med att integrera hållbarhet i allt vi gör, men också en utmaning i förhållande till den relativt lilla organisation vi är. Vi arbetar i skrivande stund intensivt med att paketera hållbarhetsplanen för intern och extern kommunikation och det är vår förhoppning att kunna presentera en tydlig, ambitiöst utmanande, inspirerande och samtidigt realistisk plan som ska vägleda oss de kommande åren fram till 2030.



Vi navigerar i en tid med mycket osäkerhet och oro. Utöver tuffa ekonomiska tider befinner vi oss i en omvärld med konflikter, klimatkris, naturkatastrofer och i en oroande samhällsutveckling kring trygghetsrelaterade frågor. Som fastighetsägare med evig investeringshorisont försöker vi bidra till positiva förändringar i samhället. Ingen kan göra allt med alla kan göra något. Vi tar varje vecka initiativ till förändring. Samverkan må vara ett ofta använt ord, men med perspektiv utöver egen vinning fyller samverkan en viktig funktion. Med energi, kreativitet och viljan att skapa mer än enskilda byggnader är vi övertygade om att vi kan sprida ringar på vattnet för en positiv förändring. Det fina med samverkan är att alla kan bidra – med allt från kommunikation till kompetens och medmänsklighet.

Arwidros kanske viktigaste bidrag till att livet mellan byggnaderna utvecklas i rätt riktning, är att vara länken mellan olika individer och organisationer. Det är ett litet bidrag som inte ska överskattas, men inte heller underskattas. Vi arbetar aktivt för att i alla våra fastigheter skapa förutsättningar för en arena där människor kan mötas utifrån den unika platsens förutsättningar. Det handlar mycket om sunt förnuft, där värden som enkelhet, ansvar och engagemang spelar roll. Det är en del i vårt företags kultur utifrån vår grundare Per Arwidssons filosofi och värderingar. Det är en stabil plattform vi i dagens skakiga omvärld är mycket tacksamma för, som möjliggör vår fortsatta tillväxt och hållbara utveckling. Med tålamod och mod fortsätter vi vår hållbara omställning med målet att skapa livsmiljöer där människor trivs och tar ansvar.



Maria Björkling, Hållbarhetsansvarig

Resultatanalys Oktober - december 2022

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 28,3 procent från 59,8 Mkr till 76,7 Mkr jämfört med samma period föregående år. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 28,3 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 72,1 Mkr jämfört med 56,2 Mkr det fjärde kvartalet 2021. Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 97,5 procent jämfört med 98,0 procent samma period föregående år, vilket är en marginell förändring. Vi har i jämförbart bestånd ökat uthyrningen på marginalen då det har varit närmast fullt uthyrt. Ökningen av nettoomsättningen 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 12,8 procent där den stora förändringen är kopplat till högre mediadebitering på grund av de högre kostnader för framförallt el.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 29,0 Mkr (20, Mkr). Ökningen, som i procent uppgår till 42,2 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 24,2 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 25,0 procent i kvartalet.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 47,7 Mkr jämfört med 39,4 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 21,1 procent. Överskottsgraden uppgick till 62,2 procent jämfört med 65,9 procent föregående år. Minskningen av överskottsgraden hänförs i huvudsak till högre kostnader för ej påverkansbar media. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 7,9 procent medan överskottsgraden minskade marginellt till 67,0 procent jämfört med 70,1 procent för samma period föregående år.

Resultatanalys Januari - december 2022

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under perioden med 34,8 procent från 209,3 Mkr till 282,2 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 39,4 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 269,9 Mkr jämfört med 193,7 Mkr samma period föregående år. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,5 procent jämfört med 98,0 procent föregående år, vilket är en marginell förändring då det har varit närmast fullt uthyrt. Ökningen av nettoomsättningen 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 9,5 procent där den stora förändringen är kopplat till högre mediadebitering på grund av de högre kostnader för framförallt el. 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 95,4 Mkr (60,3 Mkr). Ökningen förklaras delvis av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period föregående år, men självklart även av de högre kostnader som vi ser på media. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 31,7 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

Mediakostnaderna ökade under perioden med 79,2 procent, från 21,5 Mkr till 38,7 Mkr. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även till betydande kostnadsökning av energipriserna och då främst elpriset. En hög andel 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 117,0 procent.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 33,8 procent från 14,8 Mkr till 19,8 Mkr. Även detta beror till stor del på det ökande beståndet av fastigheter, för jämförbara fastigheter är kostnaderna stabila med en minskning på 1,5 % jämfört med 2021.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 186,9 Mkr jämfört med 149,1 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 25,4 procent. Överskottsgraden för 2022 uppgick till 66,2 procent jämfört med 71,2 procent föregående år. Minskningen av överskottsgraden hänförs i huvudsak till ökade mediakostnader. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot marginellt med 1,4 procent medan överskottsgraden minskade till 68,0 procent jämfört med 71,0 procent för samma period föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till 39,6 Mkr jämfört med 34,6 Mkr föregående år. Detta motsvarade en ökning av kostnaderna med 14,3 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 -88,4 Mkr jämfört med föregående period som uppgick till -58,1 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 1,8 gånger (2,4 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 61,1 Mkr jämfört med 56,0 Mkr vilket motsvarar en ökning på 9,2 procent. Den beror framför allt på att Arwidsro under perioden förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med 2021.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 225,1 Mkr jämfört med 308,0 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 161,7 Mkr (211,9 Mkr) hänförligt till Arwidros segment Dagligvaruhandel och 63,3 Mkr (96,1 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden kommer från det ändrade marknads- och ränteläget.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgår till 46,0 Mkr (5,5 Mkr), vilket är drivet av ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -73,2 Mkr (-94,1 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -9,9 Mkr (-28,1 Mkr). Uppskjuten skatt uppgick till -63,2 Mkr jämfört med -66,0 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 258,1 Mkr (417,2 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 78,4 Mkr (101,5 Mkr) investerats i befintliga fastigheter. Under 2022 har fastigheter köpts för 642,2 Mkr (612,7 Mkr). Under året har vi avyttrat två fastigheter, en mindre i Nässjö i juni samt Köpmannen 10 i augusti. Två mindre försäljningar gjordes under 2021 uppgående till 5,4 Mkr.

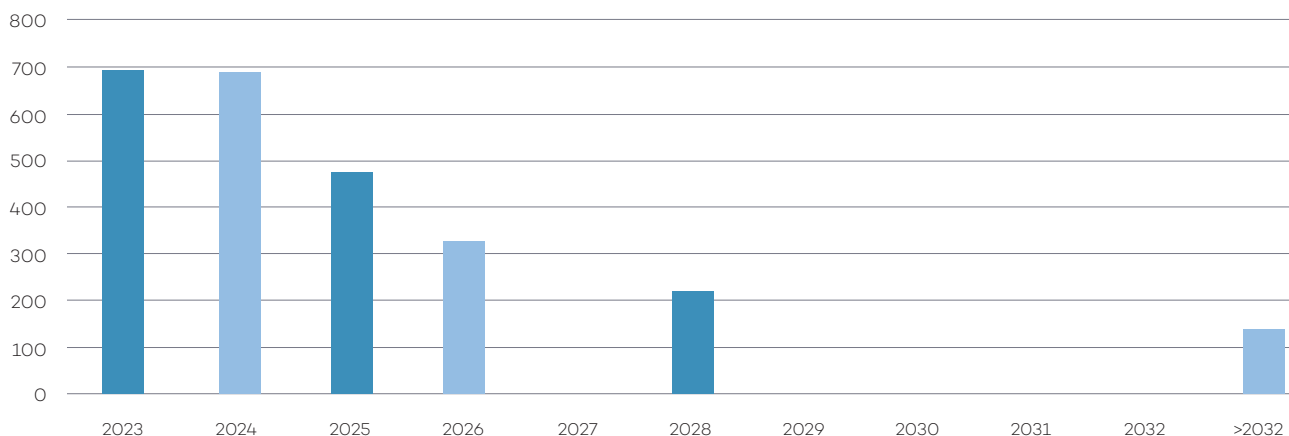
Finansiering

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån. 2020 emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr. Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Den 19 januari 2022 har Arwidsro framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Under Q4 2022 har Arwidsro köpt tillbaka obligationer om totalt 39,3 Mkr, både av obligation med förfall 2023 samt obligation med förfall 2025. Avseende obligation med förfall under september 2023 utvärderas löpande den för bolaget mest fördelaktiga hanteringen av lösen. 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.

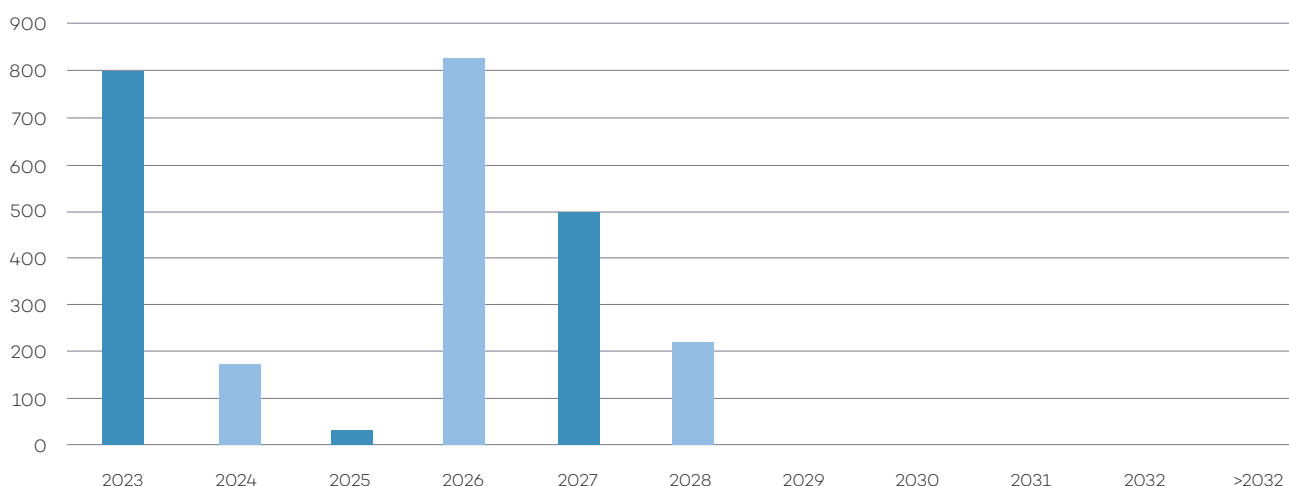
Arwidsro hade den 31 december räntebärande skulder, exklusive ägarlån, om 2 615,2 Mkr (1 906,5 Mkr). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 52,0 procent (44,6 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 3,57 procent (2,5 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 25 månader (51 månader) varav 31 procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 38 månader (43 månader) varav 27 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 lån som förfaller 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 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.

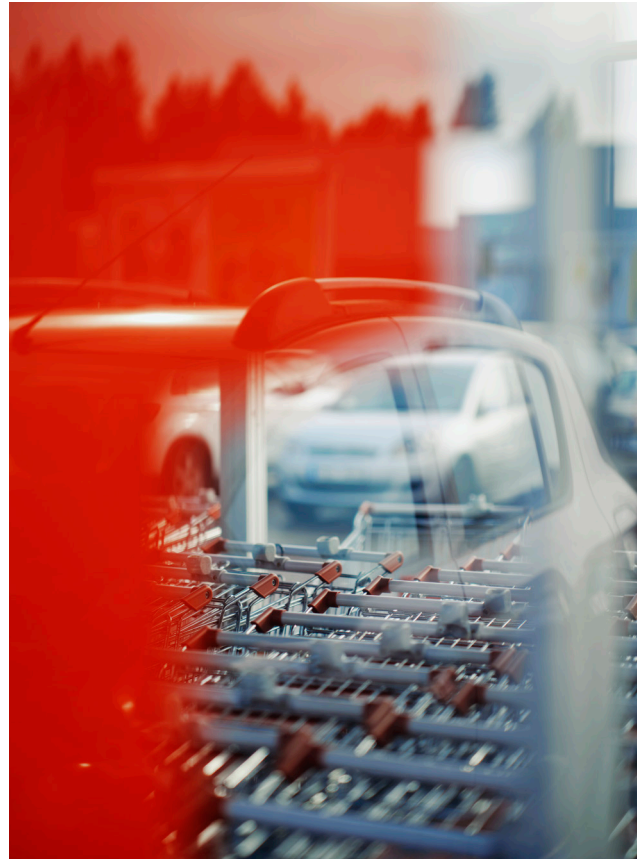
Intjäningsförmåga

Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12-månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 31 december 2022 inklusive de fastigheter som tillträdde under 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	318 384
Fastighetskostnader	-95 765
Driftnetto	222 619
Central administration	-33 743
Finansnetto	-101 919
Förvaltningsresultat	86 956
Räntetäckningsgrad	1,9

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 22 december förvärvade Arwidsro fastigheter i Smålandias Handelsområde. Förvärvet omfattar 7 447 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 120,0 Mkr. Den dagligvaruankrade handelsplatsen har en genomsnittlig hyreslängd om över sex år och en ekonomisk beläggningsgrad om 100 procent.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 18 medarbetare av vilka 44 procent var kvinnor och 56 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 **24 februari 2023**

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

Årsredovisning 2022: 21 april

Kvartalsrapport Q1 2023: 12 maj

Kvartalsrapport Q2 2023: 14 juli

Kvartalsrapport Q3 2023: 26 okt

Bokslutskommunike Q4 2023: 23 feb 2024

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Nettoomsättning	3	76 706	59 806	282 234	209 331
Fastighetskostnader	3,4	-28 999	-20 397	-95 350	-60 257
Driftnetto		47 707	39 409	186 884	149 074
Central administration	3	-9 052	-11 329	-39 583	-34 631
Finansiella intäkter		10 517	233	12 296	219
Finansiella kostnader		-36 958	-15 320	-100 661	-58 339
Andel i joint ventures resultat		-48	-340	2 177	-340
Förvaltningsresultat		12 166	12 652	61 114	55 983
Värdförändring fastigheter, realiserade		-274	-1 176	1 869	-1 201
Värdförändring fastigheter, orealiserade	6	82 778	83 022	225 059	307 954
Värdförändring finansiella instrument		-6 390	5 122	46 015	5 507
Bokslutsdispositioner		-2 727	143 087	-2 727	143 087
Resultat före skatt		85 553	242 708	331 330	511 330
Skatt	5	-19 570	-55 754	-73 184	-94 143
Periodens resultat		65 983	186 954	258 146	417 187
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		66 041	186 962	258 173	417 198
Innehav utan bestämmande inflytande		-58	-7	-27	-11
Periodens resultat		65 983	186 954	258 146	417 187
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		65 983	186 954	258 146	417 187

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	4 194 395	3 288 462
Inventarier		1 044	727
Andelar i joint ventures		2 133	–
Derivat		54 625	8 542
Summa anläggningstillgångar		4 252 196	3 297 730
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		1 480	3 158
Fordringar hos koncernföretag		230 690	190 966
Övriga fordringar		34 673	9 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 570	6 872
Likvida medel		432 716	441 390
Summa omsättningstillgångar		718 130	651 624
Summa tillgångar		4 970 326	3 949 354
Eget kapital			
Aktiekapital		1 015	1 000
Hybridobligation		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 209 079	1 126 662
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 710 094	1 627 663
Innehav utan bestämmande inflytande		-10	7
Summa eget kapital	8	1 710 083	1 627 669
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		1 229 392	1 178 514
Långfristiga skulder till koncernföretag		103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder		697 617	400 057
Uppskjutna skatteskulder		216 369	156 558
Summa långfristiga skulder		2 247 007	1 838 758
Kortfristiga räntebärande skulder		648 953	327 968
Leverantörsskulder		19 808	12 412
Skulder till koncernföretag		213 667	51 456
Skatteskulder		22 095	25 164
Övriga skulder		18 927	16 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 785	49 215
Summa kortfristiga skulder		1 013 235	482 927
Summa skulder		3 260 242	2 321 685
Summa eget kapital och skulder		4 970 326	3 949 354

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Hybrid- obligation	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	790	730 136		731 926	–	731 926
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat			417 198		417 198	-11	417 187
Periodens övrigt totalresultat			–		–	–	–
Periodens totalresultat			417 198		417 198	-11	417 187
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Tillskott från ägare	–	–	1 600		1 600		1 600
Övriga justeringar			937		937	18	955
Utgivna konvertibla skuldebrev		–			–		–
Teckningsoptioner		636			636		636
Nyemission hybridobligation		–		500 000	500 000		500 000
Kostnader för emission av hybridobligation		–	-6 540		-6 540		-6 540
Betalning ränta hybridobligation		–	-18 096		-18 096		-18 096
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 000	1 426	1 125 236	500 000	1 627 661	7	1 627 669

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Hybrid	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1 426	1 125 236	500 000	1 627 661	7	1 627 669
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat			258 173		258 173	-27	258 146
Periodens övrigt totalresultat			–		–	–	–
Periodens totalresultat			258 173		258 173	-27	258 146
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Lämnade utdelning			-151 396		-151 396	–	-151 396
Övriga justeringar	–	–	-376		-376	10	-368
Tillskott från ägare			–		–		–
Nyemission	15	6 825			6 840		6 840
Nyemission hybridobligation		–		–	–		–
Kostnader för emission av hybridobligation			–		–		–
Betalning ränta hybridobligation		–	-30 807		-30 807		-30 807
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 015	8 251	1 200 828	500 000	1 710 094	-10	1 710 083

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	12 166	12 652	61 114	55 983
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Räntenetto i förvaltningsresultat	26 442	15 087	88 365	58 120
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	66	63	258	247
Resultatandel joint ventures	48	340	-2 177	340
	38 722	28 142	147 559	114 690
Erhållen ränta	10 335	198	12 078	219
Betald ränta	-33 291	-12 603	-84 700	-47 545
Betald skatt	-2 704	-2 512	-4 694	-2 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	13 062	13 225	81 804	64 710
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26 766	-15 077	-75 030	-23 141
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	49 327	1 551	55 397	24 261
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	35 623	-301	50 610	65 830
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-43 794	-15 070	-78 166	-101 494
Investeringar inventarier	-	-	-62	-63
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag	-122 302	-81 324	-642 239	-612 444
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-	-246	22 501	6 151
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-166 096	-96 640	-697 966	-707 850
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	332 867	654 173	1 192 148	877 167
Amortering av lån	-214 014	-289 011	-524 671	-479 953
Upptagande av hybridobligation	-	-	-	500 000
Betalning av ränta hybridobligation	-10 463	-9 010	-37 142	-26 014
Derivat	-	-	-	-3 035
Teckningsoptioner	-	-	-	636
Nyemission	-	-	6 840	-
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder	738	-2 574	1 903	-842
Lån intressebolag	-	44	-	44
Andelar intresseföretag	-	4 227	-	4 227
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-395	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	109 128	357 849	638 683	872 230
Periodens kassaflöde	-21 346	260 908	-8 674	230 210
Likvida medel vid periodens början	454 062	180 482	441 390	211 180
Likvida medel vid periodens slut	432 716	441 390	432 716	441 390

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Nettoomsättning	12 943	9 600	51 571	33 500
Övriga rörelseintäkter	1 554	1 549	4 053	5 148
Bruttoresultat	14 497	11 149	55 624	38 648
Övriga externa kostnader	-9 194	-7 877	-33 964	-22 934
Personalkostnader	-6 507	-5 460	-21 341	-18 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-66	-63	-258	-247
Rörelseresultat	-1 269	-2 250	61	-2 648
Finansiella intäkter	17 285	12 710	58 845	37 678
Finansiella kostnader	-17 327	-8 240	-54 465	-30 977
Bokslutsdispositioner	-509	18 478	-509	18 478
Resultat före skatt	-1 820	20 697	3 932	22 531
Skatt	-2 271	-7 390	-7 993	-7 390
Periodens totalresultat	-4 091	13 308	-4 061	15 141

Balansräkning för moderbolaget

TKR	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Inventarier	531	727
Pågående projekt i annat än fastighet	128	–
Andelar i koncernföretag	213 337	34 762
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	931 862	650 660
Derivat	3 035	3 035
Summa anläggningstillgångar	1 148 893	689 184
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	393	30
Fordringar hos koncernföretag	792 300	394 890
Övriga fordringar	1 133	185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 179	26 111
Summa kortfristiga fordringar	863 005	421 216
Kassa och bank	164 430	202 339
Summa omsättningstillgångar	1 027 435	623 555
Summa tillgångar	2 176 328	1 312 739
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	1 015	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-182 618	-22 381
Hybridobligation	500 000	500 000
Årets resultat	-4 061	15 141
Summa eget kapital	314 336	493 760
Obeskattade reserver	1 615	1 615
Långfristiga skulder		
Obligationslån	277 503	396 648
Långfristiga skulder till koncernföretag	42 000	2 000
Summa långfristiga skulder	319 503	398 648
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	3 694	1 242
Skulder till koncernföretag	1 138 957	404 920
Aktuella skatteskulder	1 199	1 238
Övriga skulder	379 945	2 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 079	8 893
Summa kortfristiga skulder	1 540 874	418 716
Summa eget kapital och skulder	2 176 328	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, redovisning 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 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 +/- 7-8 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 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 256,2 Mkr (185,4 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 39,4 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 december 2022 till 187 783 kvadratmeter jämfört med 161 467 kvadratmeter per sista december 2021.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -95,4 Mkr för perioden jämfört med föregående period (-60,3 Mkr). Detta motsvarar en ökning på 58,2 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-dec 2022	Jan-dec 2022		Jan-dec 2021	Jan-dec 2021	
Hyresintäkter	256 272	13 672	269 944	185 446	8 206	193 652
Övriga Intäkter	9 205	3 085	12 290	7 429	8 249	15 679
Totala intäkter	265 477	16 757	282 234	192 875	16 456	209 331
Fastighetskostnader	-93 260	-2 089	-95 350	-59 257	-999	-60 257
Central administration	-34 061	-5 522	-39 583	-28 649	-5 982	-34 631
Summa	-127 321	-7 612	-134 933	-87 907	-6 981	-94 888
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-37 844	-836	-38 679	-21 272	-311	-21 582
Fastighetsskötsel	-19 717	-129	-19 846	-14 722	-114	-14 835
Fastighetsskatt	-13 917	-22	-13 939	-8 790	-9	-8 799
Övriga fastighetskostnader	-21 782	-1 103	-22 885	-14 474	-566	-15 040
Summa	-93 260	-2 089	-95 350	-59 257	-999	-60 257
Central administration						
Personalkostnader	-11 039	-1 423	-12 462	-11 647	-3 105	-14 752
Konsultkostnader	-274	-3 191	-3 465	-1 063	-2 390	-3 453
Avskrivningar inventarier	-258	-	-258	-247	-	-247
Övriga centrala kostnader	-22 490	-908	-23 398	-15 692	-487	-16 179
Summa	-34 061	-5 522	-39 583	-28 649	-5 982	-34 631
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	12 296	-	-	219
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-100 661	-	-	-58 339
Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	2 177	-	-	-340
Bokslutsdispositioner	-	-	-2 727	-	-	143 087
Summa	-	-	-88 914	-	-	84 627
Värdförändringar						
Orealiserad värdförändring fastigheter	161 699	63 360	225 059	211 893	96 061	307 954
Realiserad värdförändring fastigheter	1 869	-	1 869	-1 201	0	-1 201
Orealiserad värdförändring derivat	-	-	46 083	-	-	5 507
Summa	163 568	63 360	273 010	210 692	96 061	312 260
Resultat före skatt	301 724	72 505	331 398	315 661	105 563	511 330

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-december uppgår till -9 936 tkr (-28 126 tkr). Uppskjuten skatt uppgår till -63 248 tkr (-66 017 tkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

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

Koncernen		
TSEK	2022	2021
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-9 936	-28 126
Summa	-9 936	-28 126
Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-63 248	-66 017
Summa	-63 248	-66 017
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-73 184	-94 143

Not 6: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-dec 2022	Jan-dec 2022		Jan-dec 2021	Jan-dec 2021	
Verkligt värde vid årets början	2 845 137	443 325	3 288 462	2 015 944	257 022	2 272 966
Förvärv	577 847	64 392	642 239	606 742	5 951	612 693
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	60 761	17 680	78 441	17 159	84 291	101 450
Omklassificering till inventarier	-	-513	-513	-	-	-
Avyttringar	-39 294	-	-39 294	-5 400	-	-5 400
Orealiserade värdeförändringar	161 699	63 360	225 059	210 692	96 061	306 753
Verkligt värde vid årets slut	3 606 150	588 244	4 194 394	2 845 138	443 325	3 288 461

Värderingsprocess och värderingsmetod

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

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

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

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 5,3 procent till 8,7 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 9,3 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning om 8,9 respektive 7,4 procent men uppgår dock bara till 0,03 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 5,7 procent, för samhällsfastigheter 3,5 procent och för hela portföljen till 5,4 procent (5,5 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 31 december 2022 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 194 Mkr (3 288 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 82,8 Mkr (83,0 Mkr) för kvartalet och till 225,0 Mkr (308,0 Mkr) för 2022. Förändringen av fastigheternas värde mot föregående års period motsvarar en värdeökning om 27,5 procent (45 procent). Värdeuppgången förklaras av förvärvade fastigheter samt värdehöjande investeringar, men även av ett något sänkt avkastningskrav. Kvartalets realiserade värdeförändring om 82,8 Mkr motsvarar en värdeuppgång på cirka 2 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	31 dec 2022	31 dec 2021
Tjänster		
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	1 182	1 180
Inköp av administrativa tjänster från närstående	2 000	2 000
Räntenetto	7 643	-10 478
Fordran på närstående	230 690	190 966
Skuld till närstående	317 297	155 086

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.



ARWIDSRO

www.arwidsro.se