

Delårsrapport

Januari – mars 2023

Perioden 1 januari – 31 mars 2023

- Nettoomsättningen ökade med 20,3 procent från 66,8 Mkr till 80,4 Mkr.
- Driftnettot uppgick till 51,6 Mkr (43,4 Mkr) en ökning med 18,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 18,0 Mkr (15,5 Mkr), en ökning med 16,1 procent.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -0,4 Mkr (83,7 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till 12,2 Mkr (97,9 Mkr).
- Förändring i fastighetsvärde från 3 752 Mkr till 4 257 Mkr vilket motsvarar en ökning på 13,5 procent.

Väsentliga händelser under kvartalet januari – mars 2023

- Inga väsentliga händelser inträffade under det gånga kvartalet.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Arwidsro har byggstartat dagligvaruhandel i Söderhamn i anslutning till resecentrum där Willys kommer att flytta in under andra kvartalet 2024 med en hyreslängd om 10 år. Nybyggnationen omfattar 3 200 kvm uthyrningsbar area med ett bedömt fastighetsvärde om 77,0 Mkr vid färdigställande. Byggnaden kommer att vara miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad silver och utrustad med solceller.

Arwidsro har även byggstartat en dagligvaruhandel i Surahammar i anslutning till riksväg 66, där Willys kommer att flytta in under det fjärde kvartalet 2024 med en hyreslängd om 10 år. Denna byggnad kommer också vara utrustad med solceller och miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad silver. Denna nybyggnation omfattar 3 100 kvm uthyrningsbar area och har ett bedömt fastighetsvärde om 69,9 Mkr vid färdigställande.

I Ölands Köpstad, den största handelsplatsen på Öland med ca 1,9 miljoner besökare årligen, utvecklar Arwidsro 1 139 kvm gym åt Nordic Wellness. Färdigställande kommer att ske under det tredje kvartalet 2023 och hyreslängden är 10 år.

VD-ord

Vi har börjat året med en fortsatt stabil utveckling där vi ser värdet i att ha indexerade hyresavtal och räntetak på en betydande del av vår utestående skuld. Tillsammans med vår tillväxt under föregående år har detta resulterat i ett kraftigt ökat driftnetto och förvaltningsresultat. För att förbereda oss för ytterligare expansion har vi förstärkt vår organisation.

Vi har tagit höjd för fortsatt oro på kreditmarknaden, hög inflation och högre räntor. I våra stresstester utgår vi ifrån att inflationen kommer förbli hög under 2023, vilket förväntas leda till högre hyror under 2024. Om inflationen däremot sjunker redan i år är vårt basscenario att det beror på en betydande avmattning av ekonomin, vilket i så fall kommer leda till lägre räntor på sikt. Vi tror att Riksbanken kommer välja att hålla räntan på en högre nivå trots att det ekonomiska läget försämras, för att försäkra sig om att inflationen hålls i schack. Även om våra inflationsindexerade hyresavtal mildrar effekten av de högre räntekostnaderna sker detta inte i full utsträckning. Vi tror likväl att det är en utmärkt tid att äga och förvärva fastigheter så länge som man har sunda ingångsvärden, hyresgäster och finansiering. Vi är naturligtvis ödmjuka för att vi kan ha fel både kring inflationens utveckling och hur Riksbanken väljer att agera.

Vi är väldigt glada att vi ha påbörjat byggnationen av två Willysbutiker i Söderhamn och Surahammar samt att vi fortsätter teckna nya hyresavtal. Vi ser fortfarande hinder för att påbörja bostadsprojekt på grund av de fortsatt höga byggkostnaderna, något som vi delar med många i branschen.

Även om vi inte påverkas i något materiellt hänseende av uppskjutna byggstartar kan den aggregerande effekten vara påtaglig vilken kan få förödande effekter för Sverige. Vi hoppas att politiken agerar snabbt för att förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande.

Jag ser fram emot att fortsätta vår expansion under 2023 och är övertygad om att vi kommer se många spännande möjligheter till goda affärer.



Peter Zonabend, VD

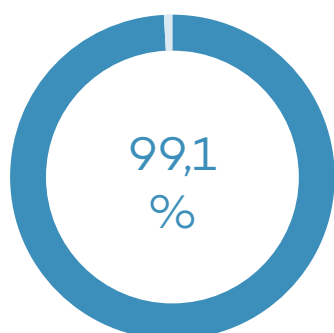


Verksamhet och finansiell utveckling

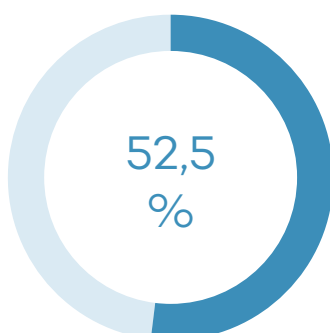
Verksamhet

Arwidsro Fastighets AB är moderbolag för Arwidsros fastighetskoncern. Bolaget investerar och förvaltar främst fastigheter. Arwidsros affärsidé är att arbeta med beständig fastighetsutveckling för egen förvaltning inriktat på dagligvaruhandel, bostäder och samhällsfastigheter. Vår strategi avser att skapa värden för våra ägare, medarbetare, kunder, långgivare, leverantörer och samhället. Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. Bolaget grundades 1979 och besitter över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt

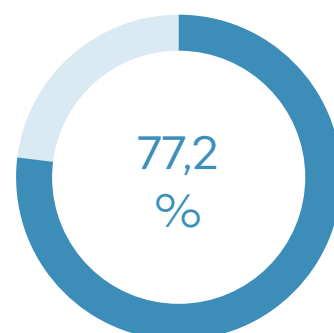
Nyckeltal, tkr	Jan-mar		R 12	Helår
	2023	2022	R12	2022
Nettoomsättning	80 405	66 838	295 801	282 234
Fastighetsvärde	4 257 278	3 752 092	4 257 278	4 194 395
Faktiskt uthyrningsgrad, %	99,1%	98,3%	99,1%	97,5%
Driftnetto	51 560	43 427	195 017	186 884
Orealiserade värdeförändringar	-414	83 688	140 957	225 059
Resultat före skatt	13 671	121 263	223 737	331 330
Eget kapital	1 653 769	1 725 509	1 653 769	1 710 283
Soliditet, %	33,6%	37,4%	33,6%	34,4%
Soliditet exklusive koncernlån, %	34,4%	38,2%	34,4%	35,1%
Eget kapital på stamaktie	1 182 785	1 225 509	1 182 785	1 210 283
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	0,9%	8,0%	14,6%	21,3%
Avkastning på eget kapital, %	0,7%	5,7%	10,4%	15,1%
Belåningsgrad 1, %	52,5%	51,5%	52,5%	51,1%
Belåningsgrad 2, %	55,1%	54,3%	55,1%	53,6%
Räntetäckningsgrad	1,7	2,0	1,8	1,8
Justerad räntetäckningsgrad	1,8	2,5	1,8	2,1



**Faktisk
uthyrningsgrad**



Belåningsgrad 1



**Andel miljöcertificerade
byggnader**

Hållbarhet / Grön kommentar

Årets första kvartal har för oss, liksom för många andra verksamheter, inneburit stort fokus på rapportering. Vi har rapporterat utsläpp i scope 1, 2 och 3 för andra året i rad, vilket gör att vi nu kan jämföra och analysera förändringar. I direkt anslutning till färdigställd utsläppsrapporteringen har vi låtit extern expertis genomföra en second opinion av vår rapporteringsstruktur, i syfte att förbereda oss för ansökan till Science Based Targets initiative (SBTi). I skrivande stund bereds ansökan och vi följer uppsatt tidplan som innebär att vi lämnar in vår near term target och net zero target i början på juni. Arbetet med ansökan medför att vi tar fram Arwidsros färdplan för att minska våra utsläpp.

Utöver utsläpp har vi färdigställt vår första frivilliga rapportering av taxonomin, vilken presenteras i vår investerarrapport. Vi har under första kvartalet genomlyst hela vår befintliga portfölj i enlighet med kriterierna inom 7.7 Förvaltning och förvärv. Det har varit ett lärorikt arbete som mynnat ut i en struktur för vårt vidare arbete inom taxonomins område. Med en styrgrupp och arbetsgrupper inom respektive taxonomikategori, är vi gång med ett brett internt arbete för att stå väl rustade när taxonomin tydliggörs framöver. Vi fortsätter att bevaka rekommendationer och uppdateringar kring taxonomin, vilket parallellt med konkret fokus på energi och klimatrisker, gör att vi känner oss väl förberedda för kommande krav på rapportering.

I februari hade vi i styrelsen en genomgång av vår struktur för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter, vilket framöver kommer att rapporteras till styrelsen på kvartalsbasis. Det går hand i hand med vårt affärsutvecklingsinriktade fokus inom hållbarhet. Vi är övertygade om att omställningen behöver påverka våra affärsmodeller och arbetar för att denna övergång ska vara så snabb som möjligt, och ske tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners.

Att kunna jämföra hållbarhetsdata är viktigt för att säkerställa att vi gör skillnad. Vi är positiva till den snabba förändring inom hållbarhetsrelaterad

rapportering som pågår i vår omvärld. Även om årets mest intensiva rapporteringsperiod nu ligger bakom oss, bevakar vi utvecklingen inom framförallt CSRD för att förbereda oss i så stor utsträckning som möjligt. Vi är redan igång med många delar av den rapportering som kommer att omfattas av CSRD och ser att vi ligger i framkant med uppsättning av system inom området. Vi är långt ifrån klara men känner oss trygga i det vi gjort hittills och de ambitioner och planer vi har framöver. Vi hoppas på en utveckling där de som satsar på både konkreta åtgärder, transparent rapportering och ambitiösa mål – också är de som premieras på olika sätt. Genom ringar på vattnet kan vi alla bidra till omställningen, många gånger mer än man kanske själv tror.

Arwidsros Hållbarhetsplan 2030 färdigställdes i slutet av kvartalet efter ett gediget arbete. Hållbarhetsplanen är ett helhetsgrepp kring hela ESG-området, och innehåller tre hållbarhetspelare, nio fokusområden och 22 hållbarhetsmål. Hållbarhetsmålen är ansvarsfördelade i hela ledningsgruppen vilket vi tror är nyckeln till framgång. Vi är övertygade om att den tid och det engagemang vi investerat i hållbarhetsplanen kommer att ge oss mycket tillbaka framöver. Vi ser fram emot att nu kavla upp ärmarna ytterligare inom hållbarhetsområdet och kommer från och med nästa delårsrapport här att rapportera hur vi ligger till i förhållande till våra hållbarhetsmål.



Maria Björkling,
Hållbarhetsansvarig

Resultatanalys Januari - mars 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade med 20,3 procent från 66,8 Mkr till 80,4 Mkr jämfört med samma period föregående år. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 73,4 Mkr jämfört med 64,2 Mkr samma period föregående år, eller en ökning med 14,2 procent. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 99,1 procent jämfört med 98,3 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 har hyresintäkterna ökat med 10,7 procent där den stora förändringen är kopplat till årets höga indexuppräknning, men också på grund av högre driftstillägg och högre fastighetstaxering. Mediakostnaderna avseende 2021 avräknades under det första kvartalet 2022 vilket gav en resultatförbättring i jämförelseperioden. För kostnader uppkomna under 2023 har intäktsreserveringar gjorts avseende mellanskillnaden mellan debiterat och faktiskt utfall.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 28,8 Mkr (23,4 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 7,2 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

Mediakostnaderna ökade under perioden med 13,8 procent, från 9,6 Mkr till 10,9 Mkr. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd, men även till betydande kostnadsökning av 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 18,8 procent.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 52,1 procent från 5,3 Mkr till 8,1 Mkr. Även detta beror till stor del på det ökande beståndet av fastigheter, men även på att det har varit en snörik vinter där kostnad för sandning och snöröjning har ökat jämfört med samma period föregående år.

Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 51,6 Mkr jämfört med 43,4 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 18,7 procent. Överskottsgraden för det första kvartalet 2023 uppgick till 64,1 procent jämfört med 65,0 procent föregående år. Minskningen av överskottsgraden hänförs i huvudsak till ökade mediakostnader. För jämförbara fastigheter ökade driftnettet med hela 12,5 procent på grund av den höga indexuppräknningen samt utdebiteringen av mediakostnader. Överskottsgraden ökade samtidigt från 66,1 procent till 67,2 procent för de jämförbara fastigheterna.

Central administration

Kostnaderna för central administration minskade under perioden till 8,7 Mkr jämfört med 11,9 Mkr föregående år. Detta motsvarade en minskning av kostnaderna med 27,1 procent. Minskningen förklaras framför allt av att de tillfälliga konsulter vi tidigare hade som en följd av expansionen nu ersatts med anställda.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -27,0 Mkr jämfört med samma period föregående år som uppgick till -18,3 Mkr. Förändringen jämfört med föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat i och med den större fastighetsvolymen, samt ett högre ränteläge. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 1,7 gånger (2,0 gånger). Att räntetäckningsgraden minskat mot föregående år förklaras främst av det minskade räntenettet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 18,0 Mkr, vilket kan jämföras med utfallet 15,5 Mkr samma period föregående år och ger en procentuell förändring om 16,1 procent. Ökningen beror främst på att Arwidsro har förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period 2022.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -0,4 Mkr jämfört med 83,7 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 2,1 Mkr (47,7 Mkr) hänförligt till Arwidros segment Dagligvaruhandel och -2,5 Mkr (35,9 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden kommer från det ändrade marknads- och ränteläget.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgår till -3,9 Mkr (22,1 Mkr), vilket är drivet av ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -1,5 Mkr (-23,3 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -2,4 Mkr (-1,8 Mkr), vilket består av en beräknad skatteeffekt av räntan på hybridobligationen. Uppskjuten skatt uppgick till 0,9 Mkr jämfört med -21,6 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 12,2 Mkr (97,9 Mkr).

Investeringar

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under perioden har 60,6 Mkr (13,6 Mkr) investerats i befintliga fastigheter.

Finansiering

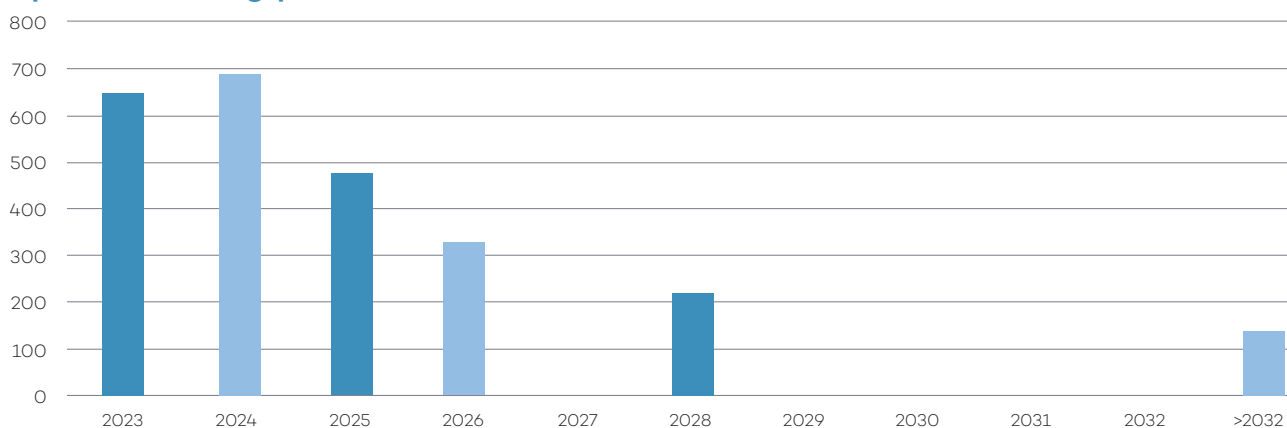
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån. 2020 emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr. Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Den 19 januari 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. I Q1 2023 har även hybridobligation köpts tillbaka till ett värde om 29,0 MSEK.

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.

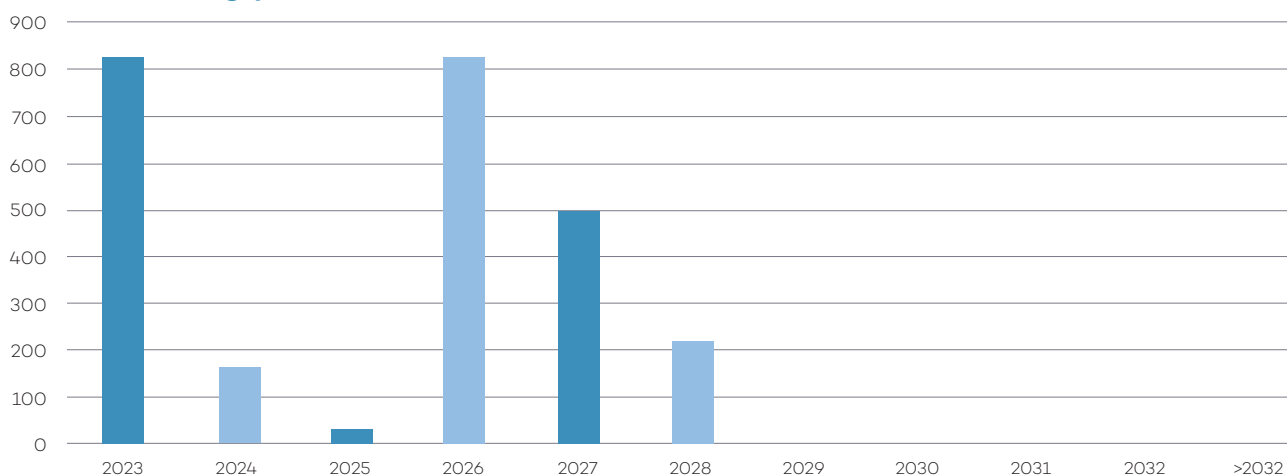
Arwidsro hade den 31 mars räntebärande skulder, exklusive ägarlån, om 2 562,7 Mkr vilket kan jämföras med samma period föregående år då belåningen var 2 431,6 Mkr. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 52,5 procent (51,5 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,8 procent (2,8 procent). Bolaget har godkända men ej utnyttjade kreditfaciliteter om 78 Mkr per periodens utgång. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 2,4 år (3,3 år) varav 37 procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 3,2 år (3,3 år). 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

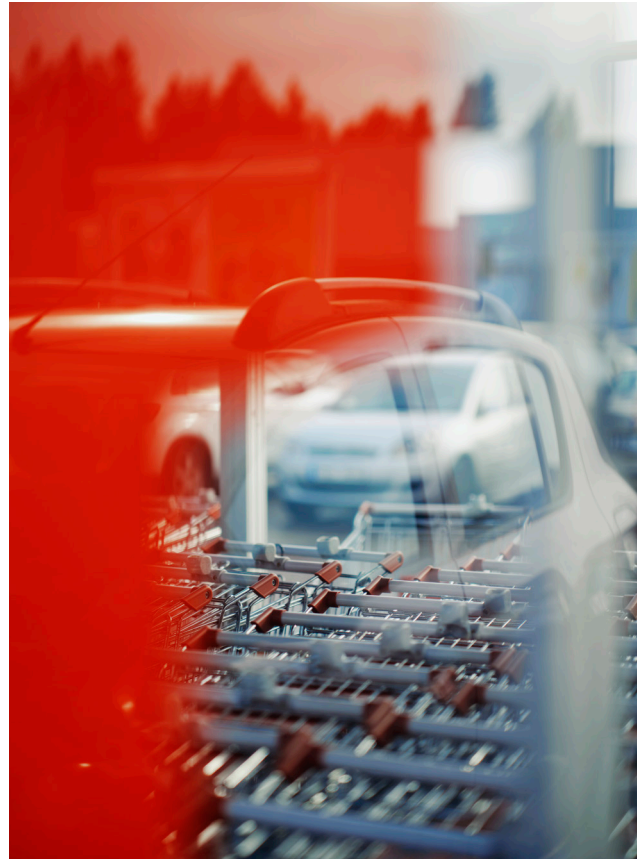
Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 31 mars 2023. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjänandeförmågan tar inte beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	321 029
Fastighetskostnader	-96 302
Driftnetto	224 727
Central administration	-31 235
Finansnetto	-103 368
Förvaltningsresultat	90 123
Räntetäckningsgrad	1,9

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 mars 2023.

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 byggstartat dagligvaruhandel i Söderhamn i anslutning till resecentrum där Willys kommer att flytta in under andra kvartalet 2024 med en hyreslängd om 10 år. Nybyggnationen omfattar 3 200 kvm uthyrningsbar area med ett bedömt fastighetsvärde om 77,0 Mkr vid färdigställande. Byggnaden kommer att vara miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad silver och utrustad med solceller.

Arwidsro har även byggstartat en dagligvaruhandel i Surahammar i anslutning till riksväg 66, där Willys kommer att flytta in under det fjärde kvartalet 2024 med en hyreslängd om 10 år. Denna byggnad kommer också vara utrustad med solceller och miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad silver. Denna nybyggnation omfattar 3 100 kvm uthyrningsbar area och har ett bedömt fastighetsvärde om 69,9 Mkr vid färdigställande.

I Ölands Köpstad, den största handelsplatsen på Öland med ca 1,9 miljoner besökare årligen, utvecklar Arwidsro 1 139 kvm gym åt Nordic Wellness. Färdigställande kommer att ske under det tredje kvartalet 2023 och hyreslängden är 10 år.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 21 medarbetare av vilka 48 procent var kvinnor och 52 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 **12 maj 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, VD, 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

Kvartalsrapport Q2 2023: 14 juli

Kvartalsrapport Q3 2023: 26 okt

Bokslutskommuniké Q4 2023: 23 feb 2024

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	R12	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	3	80 405	66 838	295 801	282 234
Fastighetskostnader	3, 4	-28 845	-23 410	-100 784	-95 350
Driftnetto		51 560	43 427	195 017	186 884
Central administration	3	-8 689	-11 911	-36 361	-39 583
Finansiella intäkter	7	3 501	-	15 797	12 296
Finansiella kostnader	7	-30 483	-18 278	-112 865	-100 661
Andel i intresseföretags och joint ventures resultat		2 102	2 261	2 018	2 177
Förvaltningsresultat		17 991	15 499	63 606	61 114
Värdoförändring fastigheter, realiserade		-	-	1 869	1 869
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	6	-414	83 688	140 957	225 059
Värdoförändring finansiella instrument		-3 906	22 076	20 033	46 015
Bokslutsdispositioner		-	-	-2 727	-2 727
Resultat före skatt		13 671	121 263	223 737	331 330
Skatt	5	-1 521	-23 377	-51 129	-72 984
Periodens resultat		12 150	97 887	172 609	258 345
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		12 159	97 883	172 594	258 318
Innehav utan bestämmande inflytande		-9	3	15	27
Periodens resultat		12 150	97 887	172 609	258 345
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		12 150	97 887	172 609	258 345

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	31 mars 2023	31 mars 2022	31 dec 2022
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	4 257 278	3 752 092	4 194 395
Inventarier		998	664	1 044
Andelar i joint ventures		2 192	2 217	2 133
Derivat		49 002	30 617	54 625
Summa anläggningstillgångar		4 309 469	3 785 590	4 252 196
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		531	1 780	1 480
Fordringar hos ägarbolag	8	212 164	303 115	230 690
Övriga fordringar		29 469	20 164	18 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 742	10 589	34 673
Likvida medel		324 448	498 585	432 716
Summa omsättningstillgångar		610 354	834 234	718 130
Summa tillgångar		4 919 823	4 619 823	4 970 325
Eget kapital				
Aktiekapital		1 015	1 015	1 015
Hybridobligation		470 985	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 181 771	1 224 486	1 209 277
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 653 771	1 725 501	1 710 292
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	7	-10
Summa eget kapital		1 653 769	1 725 509	1 710 283
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		1 546 817	1 223 245	1 924 318
Långfristiga skulder till ägarbolag	8	109 673	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder		2 331	694 993	2 691
Uppskjutna skatteskulder		215 465	178 147	216 369
Summa långfristiga skulder		1 874 286	2 200 016	2 247 008
Kortfristiga räntebärande skulder		1 011 902	513 354	648 953
Leverantörsskulder		27 569	19 589	19 808
Skulder till ägarbolag		240 891	54 643	213 667
Skatteskulder		7 634	26 452	21 896
Övriga skulder		11 729	16 421	18 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 042	63 839	89 785
Summa kortfristiga skulder		1 391 767	694 299	1 013 035
Summa skulder		3 266 053	2 894 315	3 260 042
Summa eget kapital och skulder		4 919 823	4 619 823	4 970 325

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	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	1 627 662	7	1 627 670
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	258 372	-	258 372	-27	258 345
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	258 372	-	258 372	-27	258 345
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Lämnade utdelning	-	-	-151 001	-	-151 001	-395	-151 396
Övriga justeringar	-	-	-359	-	-359	-10	-369
Nyemission	15	6 825	-	-	6 840	-	6 840
Betalning hybridobligation	-	-	-30 807	-	-30 807	-	-30 807
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 015	8 251	1 201 442	500 000	1 710 707	-425	1 710 283

	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 2023-01-01	1 015	8 251	1 201 442	500 000	1 710 707	-425	1 710 283
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	12 150	-	12 150	-	12 150
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	12 150	-	12 150	-	12 150
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Lämnade utdelning	-	-	-30 099	-	-30 099	-	-30 099
Återköp av hybridobligation	-	-	-	-29 015	-29 015	-	-29 015
Betalning hybridobligation	-	-	-9 550	-	-9 550	-	-9 550
Utgående eget kapital 2023-03-31	1 015	8 251	1 172 634	470 985	1 654 193	-425	1 653 769

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Not	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	R12	Jan-dec 2022
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		17 991	15 499	55 975	61 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Räntenetto i förvaltningsresultat		26 982	18 278	128 207	88 365
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		66	63	442	258
Resultatandel intressebolag		-2 102	-2 261	424	-2 177
		42 937	31 579	185 047	147 559
Erhållen ränta		2 297	-	24 156	12 078
Betald ränta		-27 671	-11 828	-157 572	-84 700
Betald skatt		-16 687	268	1 906	-4 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		876	20 019	88 906	70 243
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-18 591	-125 512	-24 548	-75 030
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 821	18 357	80 875	55 397
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-14 894	-87 136	145 233	50 610
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		-63 317	-17 250	-139 082	-78 166
Investeringar inventarier		-	-	-124	-62
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-	-361 659	-258 079	-642 239
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		-	-	-642 239	-
Derivat		-	-	-39 213	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		-	-	22 501	22 501
Utdelning från intresseföretag		2 043	-	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-	-39 213	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 317	-378 909	-1 095 449	-697 966
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		749 029	236 950	2 147 346	1 192 148
Amortering av lån		-761 867	-11 627	-998 503	-524 671
Obligationslån		-	300 000	-300 000	-
Transaktionskostnader hybrid		-	-8 610	-28 532	-
Betald ränta hybridobligation		-38 565	-	-	-37 142
Nyemission		-	6 840	6 840	6 840
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-	-269	4 075	1 903
Lån intressebolag		-	-44	44	-
Andelar intresseföretag		-	-	-395	-395
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-	-395	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 403	523 240	830 480	638 683
Periodens kassaflöde		-129 614	57 195	-119 735	-8 673
Likvida medel vid periodens början		454 062	441 390	268 375	441 390
Likvida medel vid periodens slut		324 448	498 585	148 641	432 716

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	R12	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	13 000	13 000	51 571	51 571
Övriga rörelseintäkter	1 990	1 106	4 936	4 053
Bruttoresultat	14 990	14 106	56 507	55 624
Övriga externa kostnader	-7 693	-9 672	-30 034	-32 012
Personalkostnader	-6 668	-5 394	-22 615	-21 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-66	-63	-262	-258
Rörelseresultat	562	-1 022	3 597	2 013
Finansiella intäkter	20 066	12 630	66 280	58 845
Finansiella kostnader	-15 929	-10 370	-59 833	-54 274
Bokslutsdispositioner	-	-	-509	-509
Resultat före skatt	4 698	1 239	9 534	6 074
Skatt	-2 478	-1 787	-8 684	-7 993
Periodens totalresultat	2 221	-548	851	-1 918

Balansräkning för moderbolaget

TKR	31 mars 2023	31 mars 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Inventarier	485	664	531
Pågående projekt i annat än fastighet	919	14	771
Andelar i koncernföretag	213 337	35 387	213 337
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	911 490	778 268	931 862
Derivat	1 375	3 035	3 035
Summa anläggningstillgångar	1 127 606	817 368	1 149 535
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	–	–	393
Fordringar hos koncernföretag	838 367	536 914	792 300
Övriga fordringar	2 015	148	2 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 933	37 105	69 408
Summa kortfristiga fordringar	896 315	574 168	864 161
Kassa och bank	100 052	420 680	164 430
Summa omsättningstillgångar	996 368	994 848	1 028 592
Summa tillgångar	2 123 974	1 812 216	2 178 127
TKR	31 mars 2023	31 mars 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 015	1 015	1 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-224 185	-7 302	-182 618
Hybridobligation	470 985	500 000	500 000
Årets resultat	2 221	-548	-1 919
Summa eget kapital	250 036	493 165	316 479
Obeskattade reserver	1 615	1 615	1 615
Långfristiga skulder			
Obligationslån	278 131	692 468	277 503
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 000	42 000	42 000
Summa långfristiga skulder	280 131	734 468	319 503
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 652	5 095	3 694
Skulder till koncernföretag	1 193 774	562 911	1 138 957
Aktuella skatteskulder	–	1 163	1 199
Kortfristig del av obligationslån	378 210	–	378 210
Övriga skulder	2 149	1 057	1 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 407	12 742	16 736
Summa kortfristiga skulder	1 592 193	582 969	1 540 531
Summa eget kapital och skulder	2 123 974	1 812 216	2 178 127

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. 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 2023 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 2023 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 +/- 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 observerbara 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 bedömningen istället 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 69,5 Mkr (60,9 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 14,0 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 mars 2023 till 196 401 kvadratmeter jämfört med 187 310 kvadratmeter per sista mars 2022.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -28,8 Mkr för perioden jämfört med samma period föregående år -23,4 Mkr. Detta motsvarar en ökning på 23,3 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 - mar 2023	Jan - mar 2023		Jan-mar 2022	Jan-mar 2022	
Hyresintäkter	69 518	3 867	73 385	60 981	3 263	64 245
Övriga Intäkter	6 450	570	7 020	1 727	866	2 593
Totala intäkter	75 968	4 437	80 405	62 708	4 129	66 838
Fastighetskostnader	-28 041	-804	-28 845	-22 716	-694	-23 410
Central administration	-7 167	-1 522	-8 689	-10 494	-1 417	-11 911
Summa	-35 207	-2 327	-37 534	-33 210	-2 111	-35 321
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-10 406	-498	-10 904	-9 306	-277	-9 583
Fastighetsskötsel	-8 088	-40	-8 128	-5 336	-7	-5 342
Fastighetsskatt	-3 421	-7	-3 428	-2 731	-25	-2 756
Övriga fastighetskostnader	-6 099	-259	-6 358	-5 343	-385	-5 728
Summa	-28 041	-804	-28 845	-22 716	-694	-23 410
Central administration						
Personalkostnader	-4 422	-422	-4 844	-3 275	-349	-3 624
Konsultkostnader	-	-	-	-715	-831	-1 547
Avskrivningar inventarier	-66	-	-66	-63	-	-63
Övriga centrala kostnader	-2 679	-1 100	-3 779	-6 441	-237	-6 678
Summa	-7 167	-1 522	-8 689	-10 494	-1 417	-11 911
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	3 501	-	-	-
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-30 483	-	-	-18 278
Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	2 102	-	-	2 261
Summa	-	-	-24 880	-	-	-16 017
Värddeförändringar						
Orealiserad värdeförändring fastigheter	2 085	-2 499	-414	47 747	35 941	83 688
Realiserad värdeförändring fastigheter	-	-	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring derivat	-	-	-3 906	-	-	22 076
Summa	2 085	-2 499	-4 320	47 747	35 941	105 764
Resultat före skatt	42 846	-389	13 671	77 245	37 959	121 263

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-mars uppgår till -2 425 tkr (-1 787 tkr), vilken består av skatteeffekten på räntan för hybridobligationen. Uppskjuten skatt uppgår till 904 tkr (-21 590 tkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

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

Koncernen

TKR	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-2 425	-1 787
Summa	-2 425	-1 787
Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	904	-21 590
Summa	904	-21 590
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-1 521	-23 377

Not 6: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-mar 2023	Jan- mar 2023		Jan-mar 2022	Jan-mar 2022	
Verkligt värde vid årets början	3 828 853	365 541	4 194 395	2 845 137	443 325	3 288 462
Förvärv	2 729	-	2 729	361 851	4 522	366 373
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	58 014	2 554	60 568	8 521	5 047	13 568
Avyttringar	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	2 085	-2 499	-414	47 747	35 941	83 688
Verkligt värde vid årets slut	3 891 681	365 597	4 257 278	3 263 257	488 835	3 752 092

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Varje kvartal värderas en fjärdedel av beståndet externt, vilket sker genom oberoende värderingar. De övriga tre fjärdedelarna av fastigheterna värderas med hjälp av intern kassaflödesvärdering. Samtliga av koncernens fastigheter är föremål för extern värdering under ett räkenskapsår. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). De värderingsinstitut som anlitas är främst Newsec, CBRE men även Novier 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/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Tre fastigheter har en högre kalkylränta (9,2 procent, 9,3 procent samt 10,9 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning om 8,9 till 7,4 procent men uppgår dock bara till 0,16 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 5,7 procent (5,4 procent), för samhällsfastigheter 3,6 procent (3,3 procent) och för hela portföljen till 5,5 procent (5,2 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 mars 2023 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 257 Mkr (3 752 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde mot föregående års period motsvarar en värdeökning om 13,5 procent (49,3 procent) och förklaras av förvärvade fastigheter samt värdehöjande investeringar, men även av ett något sänkt avkastningskrav.

Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till -0,4 Mkr (83,7 Mkr) för kvartalet. Kvartalets värdenedgång om -0,4 Mkr motsvarar en värdenedgång om 0,01 % av de ingående värdet för fastighetsbeståndet.

Not 7: Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen		
TKR	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter för lån och fordringar	1 562	–
Ränteintäkter för ägarlån	1 217	–
Övriga finansiella intäkter	722	–
Summa finansiella intäkter	3 501	–
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-15 532	-8 022
Räntekostnader för ägarlån	-2 711	-2 562
Övriga finansiella kostnader	-12 239	-7 694
Summa finansiella kostnader	-30 483	-18 278
Andelar i intressebolag och joint ventures resultat	2 102	2 261
Finansnetto redovisat i resultatet	-24 880	-16 017

Not 8: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

Transaktioner med närstående			
TKR	Transaktionsvärde		
	31 mars 2023	31 mars 2022	31 dec 2022
Tjänster			
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	298	295	1 183
Inköp av administrativa tjänster från närstående	500	500	2 000
Räntenetto	33 983	2 562	-7 643
Fordran på närstående	212 164	303 115	230 690
Skuld till närstående	290 673	158 273	284 173

Not 9: Händelser efter delårsperiodens utgång

Arwidsro har byggstartat dagligvaruhandel i Söderhamn i anslutning till resecentrum där Willys kommer att flytta in under andra kvartalet 2024 med en hyreslängd om 10 år. Nybyggnationen omfattar 3 200 kvm uthyrningsbar area med ett bedömt fastighetsvärde om 77,0 Mkr vid färdigställande. Byggnaden kommer att vara miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad silver och utrustad med solceller.

Arwidsro har även byggstartat en dagligvaruhandel i Surahammar i anslutning till riksväg 66, där Willys kommer att flytta in under det fjärde kvartalet 2024 med en hyreslängd om 10 år. Denna byggnad kommer också vara utrustad med solceller och miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad silver. Denna nybyggnation omfattar 3 100 kvm uthyrningsbar area och har ett bedömt fastighetsvärde om 69,9 Mkr vid färdigställande.

I Ölands Köpstad, den största handelsplatsen på Öland med ca 1,9 miljoner besökare årligen, utvecklar Arwidsro 1 139 kvm gym åt Nordic Wellness. Färdigställande kommer att ske under det tredje kvartalet 2023 och hyreslängden är 10 år.

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 i relation till räntenettet. 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 image shows the exterior of a modern building during the "blue hour" of dusk. The building's facade is composed of vertical wooden slats that create a rhythmic, textured pattern. Large, floor-to-ceiling windows are spaced along the wall, reflecting the sky and showing the interior of a restaurant or cafe. Inside, several white, dome-shaped pendant lights are visible, and a person in a pink jacket is seated at a table. In the foreground, there are several dark wooden tables and benches arranged for outdoor seating. The sky is a mix of soft blues and oranges, with some light clouds.

ARWIDSRO

www.arwidsro.se