

Delårsrapport Januari–juni 2023

Perioden 1 januari – 30 juni 2023

- Nettoomsättningen ökade med 14,5 procent från 134,5 Mkr till 154,0 Mkr.
- Driftnettot uppgick till 101,8 Mkr (90,2 Mkr) en ökning med 12,8 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31,1 Mkr (31,2 Mkr), en minskning med -0,4 procent.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -66,8 Mkr (129,0 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till -29,5 Mkr (157,0 Mkr).
- Förändring i fastighetsvärde till 4 248,6 Mkr från 3 889,7 Mkr vilket motsvarar en ökning på 9,2 procent.

Andra kvartalet april – juni 2023

- Nettoomsättningen ökade med 8,7 procent från 67,7 Mkr till 73,6 Mkr.
- Driftnettot uppgick till 50,2 Mkr (46,8 Mkr) en ökning med 7,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13,1 Mkr (15,7 Mkr).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -66,4 Mkr (45,3 Mkr).

Väsentliga händelser under kvartalet april – juni 2023

- 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.
- Arwidsro ingick i maj ett avtal om kreditfacilitet för att med bibehållen likviditetsposition kunna hantera kommande obligationsförfall under september 2023. Avtal är tecknat på villkor som är jämförbara med obligationen som förfaller i september 2023 och ger Arwidsro flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Arwidsro stärker upp företaget inom alla avdelningar och välkomnar fyra nya medarbetare. Med detta kan Arwidsro fortsätta att utveckla sin affär och stå fortsatt starkt för framtida tillväxt.
- S&P Global (Shades of Green) har genom en "Green Finance Second Opinion" bekräftat att Arwidsros fortsatta rating är "Medium Green" med det positiva tillägget att "Governance" numera förbättras till "Excellent".
- Arwidsro har inlett ett samarbete med LUMA Energy AB för installation av solpaneler på samtliga fastigheter. Detta är ett strategiskt mål för att främja hållbarhet och minska miljöpåverkan. Solpanelerna är helt europeiskt tillverkade med norskt kisel och är i linje med Arwidsros holistiska synsätt gällande både miljömässiga samt sociala hållbarhetsaspekter.

VD-ord

Vi har fortsatt året med en stabil utveckling. Vi har sett en stor trygghet i att ha en mycket god likviditet och stabila kassaflöden från starka hyresgäster. Vi har under året fortsatt förbättra vårt driftnetto och ser mycket goda möjligheter till både nyuthyrning och nytutveckling.

Vi har under kvartalet avtalat om en kreditfacilitet för att lösa den obligationsskuld som förfaller i år och ser goda möjligheter till annan junior finansiering för det fall att kreditmarknaden inte öppnar upp på rimliga villkor. Även om högre räntekostnader naturligtvis belastar vårt resultat öppnar den nya räntemiljön upp möjligheter till förvärv på bättre villkor än länge. Genom den indexering av hyrorna som träder ikraft från och med årsskiftet jämfört med nuvarande räntebana ter sig vårt segment inom dagligvaruhandel väldigt attraktivt.

Vi har under året sett ett stort antal utländska finansiärer och investerare intressera sig för Sverige. Det noteras att de avkastningsnivåer som dessa kräver inte har kunnat matchas i Sverige. Det är ett styrketecken att den svenska marknaden (hittills) har kunnat absorbera huvuddelen av de fastighetsflöden vi har sett men också att om fastighetsvärdena sjunker ytterligare finns det ett mycket stort intresse för den svenska marknaden.

Jag är väldigt glad över att vi har lyckats uppdatera vårt gröna ramverk med en oberoende granskning av Cicero där vi visar att vi har höjt nivån ytterligare inom bolagsstyrning till *Excellent* och att vi återigen erhåller *medium green*. Ciceros granskning är en

bekräftelse på det goda hållbarhetsarbete som drivs på alla nivåer i bolaget. Jag är också väldigt nöjd över att vi har lyckats sluta ett ramavtal om solpaneler med Luma. Avtalet möjliggör att vi kan installera solpaneler på våra fastigheter där vi kan följa leverantörskedjan hela vägen. Genom avtalet kan vi nyttja solenergin utan att behöva göra avkall på hållbara leverantörskedjor och använda oss av norskt kisel.

Genom att vi har kunnat attrahera ytterligare kompetenta medarbetare under kvartalet är vi väl förberedda för att fortsätta vår expansion under 2023 och jag är övertygad om att vi kommer se många spännande möjligheter till goda affärer.



Peter Zonabend, VD

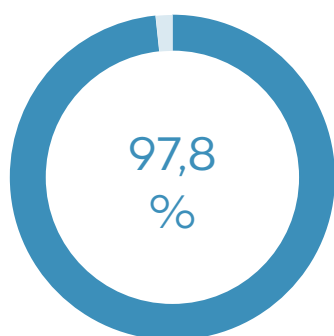


Verksamhet och finansiell utveckling

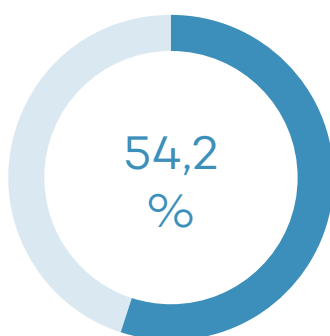
Verksamhet

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.

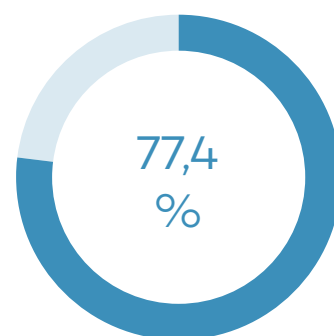
Nyckeltal, tkr	Apr-jun		Jan-jun		R 12	Helår
	2023	2022	2023	2022	R12	2022
Nettoomsättning	73 610	67 688	154 015	134 526	301 723	282 234
Fastighetsvärde	4 248 601	3 889 729	4 248 601	3 889 729	4 248 601	4 194 395
Faktiskt uthyrningsgrad, %	97,8%	98,9%	97,8%	98,9%	97,8%	97,5%
Driftnetto	50 227	46 788	101 786	90 215	198 456	186 884
Orealiserade värdeförändringar	-66 427	45 308	-66 841	128 996	29 222	225 059
Resultat före skatt	-47 090	77 908	-33 419	199 171	98 739	331 330
Eget kapital	1 599 845	1 626 372	1 599 845	1 626 372	1 599 845	1 710 283
Soliditet, %	32,7%	35,0%	32,7%	35,0%	32,7%	34,4%
Soliditet exklusive koncernlån, %	33,4%	35,8%	33,4%	35,8%	33,4%	35,1%
Eget kapital på stamaktie	1 128 861	1 126 372	1 128 861	1 126 372	1 128 861	1 210 283
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	-3,7%	5,2%	-2,6%	13,9%	6,4%	21,3%
Avkastning på eget kapital, %	-2,6%	3,6%	-1,8%	9,7%	4,5%	15,1%
Belåningsgrad 1, %	54,2%	49,7%	54,2%	49,7%	54,2%	50,9%
Belåningsgrad 2, %	56,7%	52,3%	56,7%	52,3%	56,7%	53,4%
Räntetäckningsgrad	1,6	2,0	1,6	2,0	1,7	1,8
Justerad räntetäckningsgrad	1,8	2,3	1,8	2,4	1,8	2,1
Räntetäckningsgrad, intjäningsförmåga	1,9	2,0	1,9	2,0	1,9	1,9



Faktisk uthyrningsgrad



Belåningsgrad 1



Andel miljöcertifierade byggnader

Hållbarhet / Grön kommentar

Under årets andra kvartal har vår Hållbarhetsplan 2030, som vi publicerade i april, tacksamt väglett oss i prioriteringar och aktiviteter inom hållbarhetsområdet. I en marknad och omvärld som utmanar på många sätt, är det en trygghet och fördel att vi kan luta oss mot vår långsiktiga hållbarhetsplan och fortsätta bedriva vårt hållbarhetsarbete på daglig basis. Ansvaret för de 22 hållbarhetsmålen i planen är fördelade i vår ledningsgrupp, vilket medför att hela organisationen är involverade i vårt hållbarhetsarbete. Vi arbetar med samtliga av 2023 års aktiviteter kopplade till de 22 hållbarhetsmålen, vissa är längre framskridna än andra men alla är påbörjade. Under andra kvartalet har vi exempelvis fokuserat på vår långsiktiga mediastrategi, beräknat grönytefaktor för alla våra fastigheter, diskuterat klimatriskskala samt lämnat in fullständig ansökan till SBTi för att få våra klimatmål godkända.

Ett annat högt prioriterat arbete kopplat till vår Hållbarhetsplan 2030, är att säkerställa kvalitet i de KPI:er vi ska använda inom respektive hållbarhetsmål. Mätbarhet är en viktig faktor för att kunna jämföra och förstå vår impact och våra framsteg, samtidigt vill vi som mindre organisation inte lägga för mycket resurser på rapportering. En del KPI:er är lättare att ta fram, kanske framöverallt där det finns praxis, medan andra kräver mer eftertanke. Det är viktigt för oss att våra KPI:er speglar den transparens vi själva värdesätter och att man som läsare förstår innehållet. Vi arbetar för att systematisera så mycket som möjligt av våra KPI:er, och ser fram emot när vi under detta år fastställt dessa och kan rapportera vårt nuläge.

Utöver vårt strukturerade arbete inom hållbarhet, där vår hållbarhetsplan är vårt ramverk, fortsätter vi att arbeta konkret i våra fastigheter för att ta ansvar för en positiv samhällsutveckling. Under det senaste året har vi bland annat arbetat med ett pilotprojekt i en av våra fastigheter för att skapa framtidens handelsplats. Vad framtidens handelsplats innehåller är lokalt olika, men vi är övertygade om att vi behöver samverka brett –

med alltifrån kommun till ideell sektor, lokalt företagande och civilsamhälle för att förändra de handelsplatser som idag endast är funktionellt utformade – för dåtiden, den tid då funktion var enda fokus. Nu ska vi skapa mötesplatser i människors vardag där man trivs och får möjlighet att göra hälsosamma, kloka och hållbara val – platser där man vill vara och inte bara behöver. Efter ett års planering och lokala dialoger tog vi under maj ett viktigt steg framåt i vårt pilotprojekt då vi knöt till oss en lokal samordnare som under kommande år ska samordna lokala aktiviteter kring fastigheten. Vi ser fram emot att kunna återkomma framöver med en mer utförlig beskrivning av detta arbete och vårt pilotprojekt, för att inspirera andra, bjuda in till dialoger och skapa möjligheten att fler vill vara med och skapa framtidens fastigheter och samhällen. Det är vår fulla övertygelse att alla vinner på det – att tillsammans skapa bestående livsmiljöer.



Maria Björkling,
Hållbarhetsansvarig

Resultatanalys April - juni 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 8,75 procent från 67,7 Mkr till 73,6 Mkr jämfört med samma period föregående år. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 25,2 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 66,4 Mkr jämfört med 53,0 Mkr det andra kvartalet 2022. Ökningen av hyresintäkterna beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år. Den beror även på omförhandlade kontrakt, indexuppräkning samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 8,9 procent i kvartalet jämfört med samma period föregående år. Omsättningen i jämförbart bestånd har dock minskat med -3,6 procent, vilket beror på en förändrad redovisningsprincip gällande reservering av mediaintäkter.

Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 97,8 procent jämfört med 98,9 procent samma period föregående år, vilket är en marginell förändring då det har varit närmast fullt uthyrt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 23,4 Mkr (20,9 Mkr). Ökningen, som i procent uppgår till 11,9 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 minskat med 12,5 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

Mediakostnaderna, det vill säga kostnader för exempelvis el, fjärrvärme och vatten, ökade under perioden med 9,4 procent, från 8,2 Mkr till 9,0 Mkr. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd, sett till jämförbara fastigheter har kostnaderna för media minskat med -8,7 procent. En hög andel av mediakostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäktsreservering görs baserat på preliminär debitering i förhållande till faktiska kostnader.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har minskat med -33,1 procent från 5,0 Mkr till 3,4 Mkr. Detta förklaras främst av lägre kostnader för planerat och löpande underhåll.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 50,2 Mkr jämfört med 46,8 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 7,3 procent. Överskottsgraden för det andra kvartalet 2023 uppgick till 68,2 procent jämfört med 69,1 procent föregående år för hela beståndet, för jämförbara fastigheter är driftnettot i stort sett oförändrat.

Resultatanalys Januari - juni 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under perioden med 14,5 procent från 134,5 Mkr till 154,0 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 17,8 procent avseende totalt bestånd, från 111,3 Mkr till 131,2 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,8 procent jämfört med 98,9 procent föregående år, vilket är en marginell förändring då det har varit närmast fullt uthyrt. Ökningen av hyresintäkterna beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år. Den beror även på omförhandlade kontrakt, indexuppräkning samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 11,1 procent där förändringen är kopplat till indexuppräkning samt omförhandlade kontrakt. Nettoomsättningen ökade med 4,5 procent. Skillnaden mellan hyresintäkternas ökning och nettoomsättningens kommer av en förändrad redovisningsprincip gällande hur intäkterna av upplupen media redovisas.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 52,2 Mkr (44,3 Mkr). Ökningen förklaras av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period föregående år. Tittar vi på jämförbara fastigheter är fastighetskostnaderna stabila med en ökning på 0,6 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

Mediakostnaderna ökade under perioden med 11,8 procent, från 17,8 Mkr till 19,9 Mkr. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även till det högre 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 9,2 procent.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 10,8 procent från 10,4 Mkr till 11,5 Mkr. Detta förklaras av det ökande beståndet av fastigheter, men även på ett högre utfall av kostnader för snöröjning och sandning under vintern 2023. För jämförbara fastigheter har kostnaderna ökat med 11,9 procent jämfört med 2022.

Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 101,8 Mkr jämfört med 90,2 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 12,8 procent. Överskottsgraden för det första halvåret 2023 uppgick till 66,1 procent jämfört med 67,1 procent föregående år. Minskningen av överskottsgraden hänförs i huvudsak till ökade mediakostnader. För jämförbara fastigheter ökade driftnettet med 6,3 procent med en viss ökning av överskottsgraden från 68,9 procent första halvåret 2022 till 70,1 procent för samma period innevarande år.

Central administration

Kostnaderna för central administration minskade under perioden till 16,1 Mkr jämfört med 22,8 Mkr föregående år. Detta motsvarade en minskning av kostnaderna med -29,3 procent. Minskningen förklaras framför allt av att de tillfälliga konsulter vi tidigare hade som en följd av expansionen nu ersatts med anställda samt att vi föregående år hade högre kostnader för investeringar i programvara och analysprogram.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -56,7 Mkr jämfört med föregående period som uppgick till -38,4 Mkr. Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat i och med den större fastighetsvolymen samt ett högre ränteläge. Den justerade räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 1,8 gånger (2,4 gånger). Att räntetäckningsgraden minskat mot föregående år förklaras främst av det minskade räntenettet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 31,1 Mkr, vilket kan jämföras med utfallet 31,2 Mkr samma period föregående år och en procentuell förändring om -0,4 procent. Minskningen kommer från det försämrade räntenettet.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -66,8 Mkr jämfört med 129,0 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är -55,5 Mkr (84,2 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -11,3 Mkr (44,8 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden kommer från det ändrade marknads- och ränteläget.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till 2,3 Mkr (35,5 Mkr), vilket är drivet av ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt 3,9 Mkr (-42,2 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -3,5 Mkr (-3,6 Mkr), vilket består av en beräknad skatteeffekt av räntan på hybridobligationen. Uppskjuten skatt uppgick till 7,4 Mkr jämfört med -38,6 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.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -29,5 Mkr (157,0 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 119,0 Mkr (78,4 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, vilken förfaller under september 2023. Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. I det första kvartalet 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.

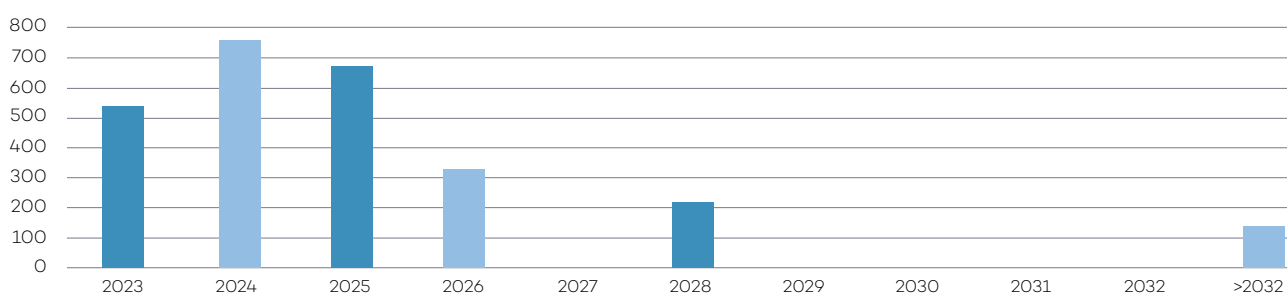
Avseende obligation med förfall under september 2023 har Arwidsro ingått avtal om kreditfacilitet för att bibehålla vår likviditetsposition. Bolagets målsättning är att vid varje givet tillfälle ha en stabil finansiell ställning och god likviditet med möjlighet att fortsätta vår utveckling och tillväxt av bolaget. Avtal är tecknat på villkor som är jämförbara med obligationen som förfaller och ger Arwidsro flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period.

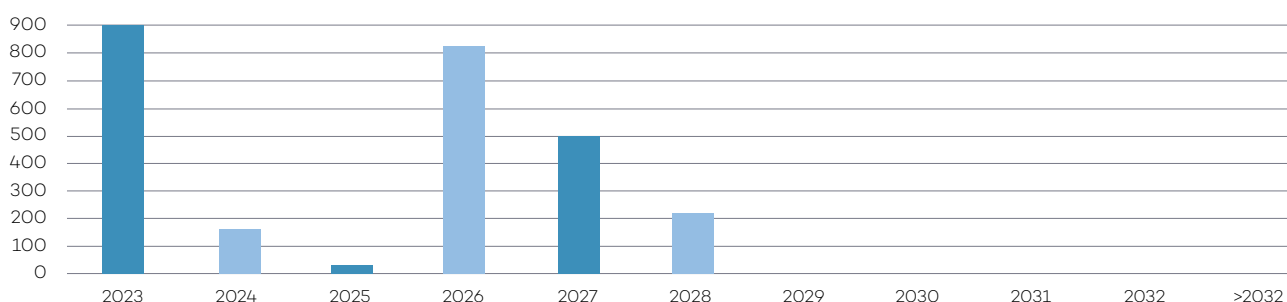
Arwidsro hade den 30 juni räntebärande skulder, exklusive ägarlån, om 2 615,4 Mkr (2 396,8 Mkr). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 54,2 procent (49,7 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,7 procent (3,1 procent). Bolaget har godkända men ej nyttjade kreditfaciliteter om 400 Mkr per periodens utgång. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 2,2 år (3,2 år) varav 40 procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,9 år (3,1 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

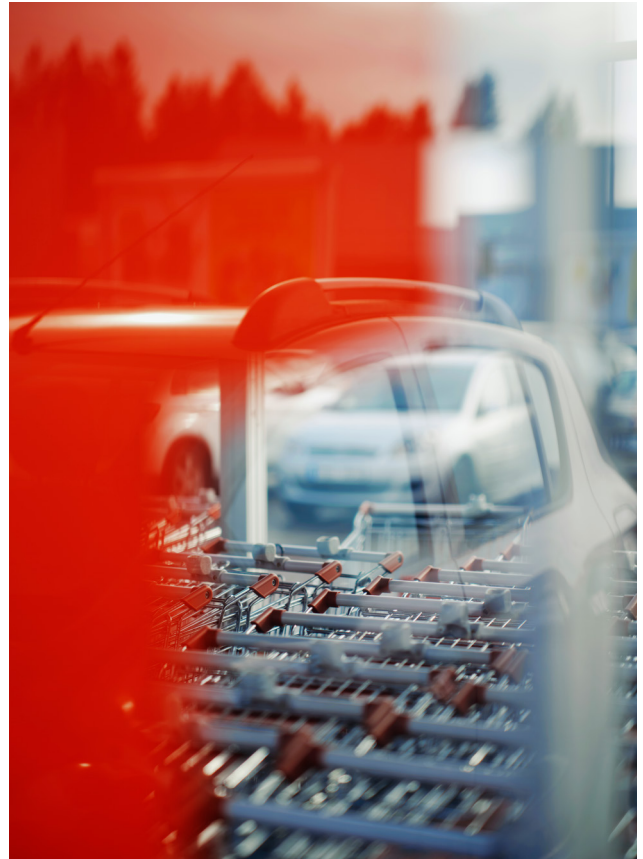
Intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro äger den 30 juni 2023 illustreras av nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjänandeförmågan tar inte beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	336 690
Fastighetskostnader	-95 955
Driftnetto	240 735
Central administration	-30 606
Finansnetto	-113 220
Förvaltningsresultat	96 909
Räntetäckningsgrad	1,9

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 30 juni 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.

Arwidsro ingick i maj ett avtal om kreditfacilitet för att med bibehållen likviditetsposition kunna hantera kommande obligationsförfall under september 2023. Avtal är tecknat på villkor som är jämförbara med obligationen som förfaller i september 2023 och ger Arwidsro flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget.

Arwidsro stärker upp företaget inom alla avdelningar och välkomnar fyra nya medarbetare. Med detta kan Arwidsro fortsätta att utveckla sin affär och stå fortsatt starkt för framtida tillväxt.

S&P Global (Shades of Green) har genom en "Green Finance Second Opinion" bekräftat att Arwidsros fortsatta rating är "Medium Green" med det positiva tillägget att "Governance" numera förbättras till "Excellent".

Arwidsro har inlett ett samarbete med LUMA Energy AB för installation av solpaneler på samtliga fastigheter. Detta är ett strategiskt mål för att främja hållbarhet och minska miljöpåverkan. Solpanelerna är helt europeiskt tillverkade med norskt kisel och är i linje med Arwidsros holistiska synsätt gällande både miljömässiga samt sociala hållbarhetsaspekter.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 22 medarbetare av vilka 50 procent var kvinnor och 50 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 **14 juli 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 Q3 2023: 26 okt

Bokslutskommuniké Q4 2023: 23 feb 2024

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	R12	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	3	73 610	67 688	154 015	134 526	301 723	282 234
Fastighetskostnader	3, 4	-23 383	-20 900	-52 228	-44 310	-103 268	-95 350
Driftnetto		50 227	46 788	101 786	90 215	198 456	186 884
Central administration	3	-7 421	-10 883	-16 110	-22 794	-32 899	-39 583
Finansiella intäkter	7	3 831	842	7 332	842	18 786	12 296
Finansiella kostnader	7	-33 529	-21 010	-64 012	-39 289	-125 384	-100 661
Andel i intresseföretags och joint ventures resultat		-	-2	2 102	2 259	2 020	2 177
Förvaltningsresultat		13 108	15 735	31 098	31 234	60 978	61 114
Värdetförändring fastigheter, realiserade		-	3 466	-	3 466	-1 597	1 869
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	6	-66 427	45 308	-66 841	128 996	29 222	225 059
Värdetförändring finansiella instrument		6 229	13 399	2 323	35 475	12 863	46 015
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	-2 727	-2 727
Resultat före skatt		-47 090	77 908	-33 419	199 171	98 739	331 330
Skatt	5	5 421	-18 803	3 900	-42 180	-26 904	-72 984
Periodens resultat		-41 669	59 104	-29 519	156 991	71 835	258 345
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		-41 668	59 127	-29 527	157 017	71 828	258 372
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	-23	8	-26	7	-27
Periodens resultat		-41 669	59 104	-29 519	156 991	71 835	258 345
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		-41 669	59 104	-29 519	156 991	71 835	258 345

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	30 Jun 2023	30 Jun 2022	31 Dec 2021
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	4 248 601	3 889 729	4 194 395
Inventarier		931	1 175	1 044
Andelar i joint ventures		2 192	2 215	2 133
Derivat		56 407	44 017	54 625
Summa anläggningstillgångar		4 308 131	3 937 136	4 252 196
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		9	1 499	1 480
Fordringar hos ägarbolag	8	214 231	226 375	230 690
Övriga fordringar		15 736	14 778	18 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 481	3 611	27 811
Övriga kortfristiga placeringar		10 000	-	-
Likvida medel		311 833	464 703	439 578
Summa omsättningstillgångar		583 291	710 967	718 130
Summa tillgångar		4 891 421	4 648 103	4 970 326
Eget kapital				
Aktiekapital		1 015	1 015	1 015
Hybridobligation		470 985	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 127 848	1 125 368	1 209 278
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 599 848	1 626 383	1 710 293
Innehav utan bestämmande inflytande		-3	-11	-10
Summa eget kapital		1 599 845	1 626 372	1 710 283
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		1 635 791	1 209 182	1 889 391
Långfristiga skulder till ägarbolag	8	103 630	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder		2 331	695 801	2 691
Uppskjutna skatteskulder		208 972	191 410	216 369
Summa långfristiga skulder		1 950 724	2 200 023	2 212 081
Kortfristiga räntebärande skulder		977 276	491 857	683 880
Leverantörsskulder		18 352	22 678	19 808
Skulder till ägarbolag		251 543	208 944	213 667
Skatteskulder		2 504	23 087	21 896
Övriga skulder		6 448	18 637	18 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 730	56 506	89 785
Summa kortfristiga skulder		1 340 851	821 708	1 047 962
Summa skulder		3 291 576	3 021 731	3 260 042
Summa eget kapital och skulder		4 891 421	4 648 103	4 970 326

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	-	-	-151 396	-	-151 396	-	-151 396
Övriga justeringar	-	-	-379	-	-379	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	1 201 027	500 000	1 710 292	-10	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	1 201 027	500 000	1 710 292	-10	1 710 283
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	-29 527	-	-29 527	8	-29 519
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-29 527	-	-29 527	8	-29 519
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Lämnade utdelning	-	-	-30 557	-	-30 557	-	-30 557
Övriga justeringar	-	-	69	-	69	-	69
Återköp av hybridobligation	-	-	-	-29 015	-29 015	-	-29 015
Betalning hybridobligation	-	-	-21 415	-	-21 415	-	-21 415
Utgående eget kapital 2023-06-30	1 015	8 251	1 119 597	470 985	1 588 183	-2	1 599 845

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Not	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	R12	Jan-dec 2022
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		13 108	15 735	31 098	31 234	60 978	61 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet							
Räntenetto i förvaltningsresultat		29 698	20 168	56 680	38 447	106 598	88 365
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		67	64	133	126	265	258
Resultatandel intressebolag		-59	2	-59	-2 259	23	-2 177
		42 814	35 969	87 852	67 548	167 864	147 559
Erhållen ränta		2 422	842	4 719	842	15 955	12 078
Betald ränta		-63 611	-19 053	-91 282	-30 881	-145 101	-84 700
Betald skatt		-2 653	-5 141	-19 340	-4 872	-19 162	-4 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-21 028	12 617	-18 051	32 636	19 556	70 243
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		14 209	84 709	26 570	-40 803	-7 657	-75 030
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		36 842	-879	46 156	17 477	84 076	55 397
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		30 023	96 446	54 675	9 311	95 975	50 610
Investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-57 751	-6 293	-121 068	-23 543	-175 691	-78 166
Investeringar inventarier		-	-62	-	-62	-	-62
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-	-107 758	-	-469 416	-172 823	-642 239
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		-	22 501	-	22 501	-	22 501
Förvärv av finansiella tillgångar		-10 000	-	-10 000	-	-10 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-67 751	-91 612	-131 068	-470 521	-358 514	-697 966
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		187 081	17 961	233 521	554 954	870 715	1 192 148
Amortering av lån		-125 760	-53 712	-232 253	-65 339	-691 585	-524 671
Hybridobligation		-29 015	-	-29 015	-	-29 015	-
Betald ränta hybridobligation		-15 415	-8 425	-24 965	-17 035	-45 072	-37 142
Nyemission		-	-	-	6 840	-	6 840
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		8 679	998	8 679	685	9 897	1 903
Lån intressebolag		-	-	-	-44	44	-
Andelar intresseföretag		-	-	-	-	-395	-395
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-458	-395	-458	-395	-63	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25 113	-43 573	-44 491	479 667	114 526	638 683
Periodens kassaflöde		-12 615	-38 740	-120 883	18 457	-148 012	-8 673
Likvida medel vid periodens början		324 448	498 585	432 716	441 390	459 847	441 390
Likvida medel vid periodens slut		311 833	459 847	311 833	459 847	311 835	432 716

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	R12
Nettoomsättning	13 000	12 500	26 000	25 500	52 071
Övriga rörelseintäkter	408	857	2 398	1 963	4 488
Bruttoresultat	13 408	13 357	28 398	27 463	56 559
Övriga externa kostnader	-5 177	-8 608	-12 101	-18 280	-25 833
Personalkostnader	-7 012	-5 223	-13 680	-10 617	-24 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-67	-64	-133	-126	-265
Rörelseresultat	1 153	-538	2 484	-1 560	6 057
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Finansiella kostnader	21 524	13 985	40 836	26 615	73 066
Bokslutsdispositioner	-15 339	-12 140	-30 096	-22 510	-61 861
Resultat före skatt	7 338	1 307	13 224	2 546	16 752
Skatt	-1 072	-1 776	-3 550	-3 563	-7 980
Periodens totalresultat	6 266	-469	9 674	-1 017	8 773

Balansräkning för moderbolaget

TKR	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Inventarier	419	663	531
Pågående projekt i annat än fastighet	3 298	–	771
Andelar i koncernföretag	213 337	211 737	213 337
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	911 490	878 344	931 862
Derivat	1 375	3 035	3 035
Summa anläggningstillgångar	1 129 919	1 093 779	1 149 535
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	–	33	393
Fordringar hos koncernföretag	897 365	530 155	792 300
Övriga fordringar	2 528	696	2 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 561	47 326	69 408
Summa kortfristiga fordringar	967 454	578 210	864 161
Kortfristiga placeringar	10 000	–	–
Summa kortfristiga placeringar	10 000	–	–
Kassa och bank	54 438	195 606	164 430
Summa omsättningstillgångar	1 031 892	773 816	1 028 592
Summa tillgångar	2 161 811	1 867 595	2 178 127
TKR	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 015	1 015	1 015
Balanserat resultat	-236 509	-165 543	-182 618
Hybridobligation	470 985	500 000	500 000
Årets resultat	9 674	-1 017	-1 918
Summa eget kapital	245 165	334 455	316 479
Obeskattade reserver	1 615	1 615	1 615
Långfristiga skulder			
Obligationslån	277 907	693 207	277 503
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 000	42 000	42 000
Summa långfristiga skulder	279 907	735 207	319 503
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 892	3 861	3 694
Skulder till koncernföretag	1 244 850	777 547	1 138 957
Aktuella skatteskulder	–	1 141	1 199
Kortfristig del av obligationslån	369 045	–	378 210
Övriga skulder	2 183	1 220	1 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 153	12 550	16 736
Summa kortfristiga skulder	1 635 124	796 319	1 540 531
Summa eget kapital och skulder	2 161 811	1 867 595	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 +/- 5,0-7,5 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 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 inklusive vidarefakturerade kostnader avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 134,7 Mkr (123,1 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 9,4 procent. Ökningen beror till största delen på att koncernen förvärvat fastigheter men även på att hyresnivåerna ökat något. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista juni 2023 till 199 765 kvadratmeter jämfört med 190 895 kvadratmeter per sista juni 2022.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -52,2 Mkr för perioden jämfört med föregående period (-44,3 Mkr). Detta motsvarar en ökning på 17,9 procent. Ökningen beror till största delen på förvärv av nya fastigheter.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-jun 2023	Jan-jun 2023		Jan-jun 2022	Jan-jun 2022	
Hyresintäkter	134 661	8 118	142 779	123 084	6 696	129 781
Övriga Intäkter	9 584	1 652	11 236	3 312	1 434	4 745
Totala intäkter	144 245	9 770	154 015	126 396	8 130	134 526
Fastighetskostnader	-51 000	-1 229	-52 228	-43 230	-1 081	-44 310
Central administration	-13 709	-2 401	-16 110	-19 881	-2 913	-22 794
Summa	-64 709	-3 630	-68 338	-63 110	-3 994	-67 104
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-19 177	-720	-19 897	-17 402	-402	-17 805
Fastighetsskötsel	-11 334	-163	-11 497	-10 359	-21	-10 380
Fastighetsskatt	-6 965	-9	-6 974	-5 564	-51	-5 614
Övriga fastighetskostnader	-13 480	-336	-13 816	-9 905	-607	-10 512
Summa	-51 000	-1 229	-52 228	-43 230	-1 081	-44 310
Central administration						
Personalkostnader	-7 482	-786	-8 268	-6 408	-702	-7 110
Avskrivningar inventarier	-133	-	-133	-126	-	-126
Övriga centrala kostnader	-6 094	-1 615	-7 709	-13 346	-2 211	-15 557
Summa	-13 709	-2 401	-16 110	-19 881	-2 913	-22 794
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	7 332	-	-	842
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-64 012	-	-	-39 289
Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	2 102	-	-	2 259
Summa	-	-	-54 578	-	-	-36 187
Värdförändringar						
Orealiserad värdförändring fastigheter	-55 499	-11 342	-66 841	84 150	44 846	128 996
Realiserad värdförändring fastigheter	-	-	-	3 466	-	3 466
Orealiserad värdförändring derivat och värdepapper	-	-	2 323	-	-	35 475
Summa	-55 499	-11 342	-64 518	87 616	44 846	167 937
Resultat före skatt	24 038	-5 202	-33 419	150 902	48 981	199 171

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-juni uppgår till -3,5 Mkr (-3,6 Mkr), vilken består av skatteeffekten på räntan för hybridobligationen. Uppskjuten skatt uppgår till 7,4 Mkr (-38,6 Mkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

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

Koncernen

TKR	2023	2022
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-3 497	-3 563
Summa	-3 497	-3 563
Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7 397	-38 617
Summa	7 397	-38 617
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	3 900	-42 180

Not 6: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-jun 2023	Jan-jun 2023		Jan-jun 2022	Jan-jun 2022	
Verkligt värde vid årets början	3 828 853	365 541	4 194 395	2 845 137	443 325	3 288 462
Förvärv	1 776	300	2 075	577 847	64 392	642 239
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	88 568	30 403	118 972	53 113	25 329	78 442
Omklassificering till inventarier	-	-	-	-	-513	-513
Avyttringar	-	-	-	-39 294	-	-39 294
Orealiserade värdeförändringar	-55 499	-11 342	-66 841	161 699	63 360	225 059
Verkligt värde vid årets slut	3 863 699	384 902	4 248 601	3 598 503	595 893	4 194 395

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 kassaflydesvärdering. 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 samt 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 8,8 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. Tre fastigheter har en högre kalkylränta (9,2 procent, 9,3 procent samt 10,9 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning om 7,2 till 8,9 procent men uppgår dock bara till 0,16 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 5,9 procent (5,4 procent), för samhällsfastigheter 4,1 procent (3,3 procent) och för hela portföljen till 5,7 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 ortsprisanalysen 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 observerbara indata.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 30 juni 2023 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 248,6 Mkr (3 889,7 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde mot föregående år samma period motsvarar en värdeökning om 9,2 procent (34,7 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 -66,4 Mkr (45,3 Mkr) för kvartalet och till -66,8 Mkr (129,0 Mkr) för de första två kvartalen 2023. Värdenedgången om -66,8 Mkr motsvarar en värdenedgång om -1,6 procent av det ingående värdet för fastighetsbeståndet.

Not 7: Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen				
TKR	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2023
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter för lån och fordringar	618	–	2 179	–
Ränteintäkter för ägarlån	1 244	831	2 461	831
Övriga finansiella intäkter	1 969	-831	2 692	-831
Summa finansiella intäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	3 831	–	7 332	–
Finansiella kostnader				
Räntekostnader för banklån	-20 467	-8 886	-35 999	-16 909
Räntekostnader för ägarlån	-3 525	-2 620	-6 237	-5 181
Övriga finansiella kostnader	-9 537	-9 504	-21 776	-17 198
Summa finansiella kostnader som härrör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	-33 529	-21 010	-64 012	-39 289
Andelar i intressebolag och joint ventures resultat	–	840	2 102	3 101
Finansnetto redovisat i resultatet	-29 698	-20 170	-54 578	-36 187

Not 8: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	Transaktionsvärde	
	30 Jun 2023	30 Jun 2022
Tjänster		
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	595	590
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-1 000	-1 000
Räntenetto	-3 776	-4 350
Fordran på närstående	213 890	226 375
Skuld till närstående	351 647	284 717

Not 9: Händelser efter delårsperiodens utgång

Arwidsro stärker upp företaget inom alla avdelningar och välkomnar fyra nya medarbetare. Med detta kan Arwidsro fortsätta att utveckla sin affär och stå fortsatt starkt för framtida tillväxt.

S&P Global (Shades of Green) har genom en "Green Finance Second Opinion" bekräftat att Arwidsros fortsatta rating är "Medium Green" med det positiva tillägget att "Governance" numera förbättras till "Excellent".

Arwidsro har inlett ett samarbete med LUMA Energy AB för installation av solpaneler på samtliga fastigheter. Detta är ett strategiskt mål för att främja hållbarhet och minska miljöpåverkan. Solpanelerna är helt europeiskt tillverkade med norskt kisel och är i linje med Arwidsros holistiska synsätt gällande både miljömässiga samt sociala hållbarhetsaspekter.

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 golden hour. The facade is composed of vertical, light-colored wood slats. Large, floor-to-ceiling windows are spaced along the wall, reflecting the warm sky and showing the interior of a restaurant or cafe. Inside, white pendant lamps and tables are visible. In the foreground, there are several dark wooden tables and benches arranged on a terrace. The sky is a soft, hazy orange, and the overall atmosphere is calm and contemporary.

ARWIDSRO

www.arwidsro.se