

Delårsrapport Januari – september 2023

Perioden 1 januari – 30 september 2023

- Nettoomsättningen ökade med 13,0 procent från 205,5 Mkr till 232,3 Mkr.
- Driftnettot uppgick till 158,8 Mkr (139,2 Mkr) en ökning med 14,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 60,3 Mkr (48,9 Mkr), en ökning med 23,1 procent.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -220,8 Mkr (142,3 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till -139,5 Mkr (192,2 Mkr).
- Förändring i fastighetsvärde från 3 954,6 Mkr i det tredje kvartalet 2022 till 4 186,2 Mkr vilket motsvarar en ökning på 5,9 procent.
- Vårt WAULT-värde (vägd genomsnittlig löptid på befintliga hyreskontrakt) är fortsatt högt på 5,3 år, samma värde som vi hade i det tredje kvartalet föregående år.
- Räntetäckningsgraden enligt vår intjäningsförmåga för de kommande 12 månaderna uppgår till 1,9 gånger.

Tredje kvartalet juli – september 2023

- Nettoomsättningen ökade med 10,2 procent från 71,0 Mkr till 78,3 Mkr.
- Driftnettot uppgick till 57,1 Mkr (49,0 Mkr) en ökning med 16,6 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 29,2 Mkr (17,7 Mkr).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -154,0 Mkr (13,3 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till -110,0 Mkr (35,2 Mkr).

Väsentliga händelser under kvartalet juli – september 2023

- Arwidsro har stärkt upp företaget inom alla avdelningar och välkomnat fyra nya medarbetare. Med detta kan vi fortsätta att utveckla vår 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 förbättrats till Excellent vilket är en effekt av att bolaget under de senaste åren har tagit steg för att utveckla och förbättra arbetet med bolagsstyrning. Bland annat har bolaget formulerat såväl kortsiktiga som långsiktiga mål för att reducera emissioner, dessutom har bolaget tagit fram en färdplan för att identifiera vilka åtgärder som krävs i organisationen för att nå upp till målsättningen.
- Arwidsro har inlett ett samarbete med LUMA Energy AB för installation av solpaneler på Arwidsros fastigheter i 22 kommuner i södra och mellersta Sverige. Solpanelerna är helt europeiska och tillverkade med norskt kisel. Genom att använda lokalt producerade solcellspaneler säkerställer Arwidsro att vi får tillgång till högkvalitativa produkter och stödjer den europeiska solcellstekniken, säkerställer leverantörsleden och minskar miljöpåverkan till dess yttersta.

VD-ord

Arwidsro har under året fortsatt att utvecklas väl med kraftigt ökande driftnetto och än bättre förvaltningsresultat. Vi kommer även inom kort slutföra ett antal större om- och nybyggnationer vilka kommer ge ytterligare positivt tillskott till både driftnetto och förvaltningsresultat. Vi har alltså låga vakansnivåer och har fortsatt ett starkt intresse för både nybyggnation och nyuthyrning. Tillsammans med en god genomsnittlig hyrestid och den kommande indexeringen är det min uppfattning att vi kommer fortsatt utvecklas väl.

Vi har under kvartalet löst en obligation som förföll genom refinansiering i bank på jämförbara villkor. Likväl har vi refinansierat de lån som har förfallit på jämförbara villkor. Vi ser även fortsatt goda möjligheter till finansiering utöver sedvanlig senior bankfinansiering.

Vi är stolta över att ha erhållit S&P Globals (shades of green) second opinion av vårt gröna ramverk och att vi därigenom fick Medium Green med högsta betyg gällande bolagsstyrning – Excellence. Vi fortsätter att arbeta oförtrutet mot våra mål per 2030. Vi noterar att kraven från många intressenter höjs vilket är positivt. Vi anser att de steg vi har tagit gör att vi ligger väl till för att möta dessa krav.

Vi är naturligtvis inte opåverkade av de förändrade marknadsvärdena som drivs av justerade avkastningskrav vilket har lett till ett negativt resultat under kvartalet. Även om jag inte på något sätt tror att Riksbankens eller marknadens nuvarande prognoser är rätt pekar mycket på att vi kommer ha en väsentligt lägre inflation och ränta över tid. Den skulddrivna tillväxten som västvärlden har använt sig av de senaste fyrtio åren och i synnerhet de senaste 10 åren tål tyvärr inte särskilt höga räntor. Givet detta ser vi positivt på en framtida värdetillväxt. Vi drivs inte primärt av värdetillväxt på grund av förändrade avkastningskrav utan att kunna göra sunda affärer. Vi tror att tiden börjar bli mogen för att kunna göra just detta.



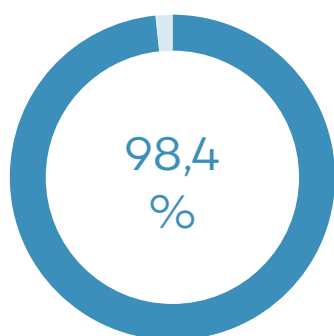
Peter Zonabend, VD

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.

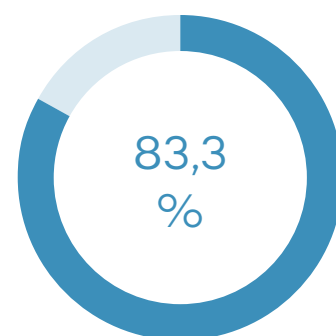
Nyckeltal, tkr	Jul-sep		Jan-sep		R 12	Helår
	2023	2022	2023	2022	R12	2022
Nettoomsättning	78 254	71 002	232 268	205 528	308 974	282 234
Fastighetsvärde	4 186 192	3 954 627	4 186 192	3 954 627	4 186 192	4 194 395
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4%	99,3%	98,4%	99,3%	98,4%	98,4%
Driftnetto	57 098	48 962	158 884	139 177	206 592	186 884
Orealiserade värdeförändringar	-153 965	13 285	-220 806	142 281	-138 029	225 059
Resultat före skatt	-126 325	46 606	-159 744	245 777	-74 191	331 330
Eget kapital	1 478 415	1 653 224	1 478 415	1 653 224	1 478 415	1 710 283
Soliditet, %	31,5%	34,9%	31,5%	34,9%	31,5%	34,4%
Soliditet exklusive koncernlån, %	32,2%	35,7%	32,2%	35,7%	32,2%	35,1%
Eget kapital på stamaktie	1 014 665	1 153 224	1 014 665	1 153 224	1 014 665	1 210 283
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	-10,8%	3,0%	-13,8%	16,7%	-7,2%	21,3%
Avkastning på eget kapital, %	-7,4%	2,1%	-9,4%	11,6%	-5,0%	15,1%
Belåningsgrad 1, %	57,4%	50,6%	57,4%	50,6%	57,4%	51,0%
Belåningsgrad 2, %	59,9%	53,3%	59,9%	53,3%	59,9%	53,6%
Räntetäckningsgrad	2,9	2,0	1,9	1,9	1,8	1,8
Justerad räntetäckningsgrad	3,2	2,3	2,1	2,4	1,9	2,1



Ekonomisk uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade byggnader

Hållbarhet / Grön kommentar

Vi inledde det tredje kvartalet med att färdigställa vårt uppdaterade gröna ramverk. Under våren arbetade vi fram kategorier som speglar vårt holistiska synsätt inom hållbarhet. Att kategorierna i ramverket skulle vara taxonomilinjerade var en självklarhet, liksom ambitionen att ramverket skulle innehålla tuffare krav än vårt tidigare ramverk. Ramverkets kategori gröna byggnader innehåller utöver obligatoriska krav och nivåer inom energi och miljöcertifiering även utsläppsrapportering, utsläppsmål och ett bredare tillägg. Detta tillägg är i form av valbara kriterier där minst tre av följande åtgärder ska involveras för att det ska kunna klassas som grön byggnad i vårt gröna ramverk: solceller, gröna tak och/ eller kolsänkor, cirkularitet, hållbara transporter, teknisk innovation, klimatanpassning samt biologisk mångfald. Vi ser det som ett viktigt internt styrmedel men också ett sätt att påverka branschen. S&P Globals (Shades of green) second opinion av vårt gröna ramverk gav oss stark Medium Green samt bästa möjliga betyg Excellence över bolagsstyrning. Vidare belyser second opinion våra styrkor såsom vår långsiktiga hållbarhetsplan inklusive ambitiösa mål till 2030 och våra tilläggs-kriterier under kategorin gröna byggnader, med anledning av att de adresserar viktiga hållbarhetsaspekter inom fastighetssektorn. Vi är stolta över starka delbetyg, Medium Green, på varje kategori i ramverket där vi ofta i branschen ser kategorin gröna byggnader klassas som Light to Medium Green i Shades of green.

Under kvartalet har vi även tagit rejäla steg framåt i vårt arbete med klimatrisker. Under det senaste året har vi letat efter ett prisvärt verktyg för genomförande av klimatriskanalyser. Vi vill lägga störst fokus på åtgärder för klimatanpassning och inte på analyser. Därför är vi nu mycket nöjda med att ha hittat och beställt klimatriskanalyser i verktyget Skyfall, vilket är Fastighetsägarna GFR och WSP:s verktyg för klimatscreening av fastigheter. Det innebär att vi under november månad kommer att ha klimatscreenat hela vårt bestånd och fått en gradering av risker

samt beräknat index som möjliggör prioritering mellan fastigheter i beståndet. Därefter kan vi gå vidare med fördjupad analys för prioriterade fastigheter. Vi ser nu även ett ökat intresse kring klimatriskhantering från banker och andra finansieringsinstitut. I dessa dialoger försöker vi vara så transparenta som möjligt kring arbetet då vi anser det vara en fråga vi i fastighetsbranschen behöver enas kring. Vi bidrar gärna med konkret information och delar med oss av vår kunskap och underlag i frågan. Det är nya synsätt och en typ av riskhantering som alla aktörer i branschen behöver arbeta långsiktigt med.

Med CSRD på allas läppar är det lätt att fastna i förberedelser för rapportering. Vi diskuterar frågan internt och även om vi inte är först ut med rapportering är vi medvetna om att en stor systemomställning kommer att krävas, vilket kommer ställa krav på kompetens i hela vår organisation. Det tar vi oss an med tålamod och långsiktighet. Vi noterar att rapporteringen involverar finans- och ekonomiavdelningar i nära samarbete med hållbarhetsavdelningar men hör också kloka rekommendationer att hållbarhetsavdelningar bör fokusera på omställning och inte bara rapportering. Det är precis så vi tänker och planerar. Vi fortsätter att arbeta för konkret förändring i våra fastigheter, vårt affärsutvecklande fokus och att ta vara på de möjligheter omställningen ger.



Maria Björkling,
Hållbarhetsansvarig

Resultatanalys Juli - september 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 10,2 procent från 71,0 Mkr till 78,3 Mkr jämfört med samma period föregående år. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 18,1 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 80,4 Mkr jämfört med 68,0 Mkr det tredje kvartalet 2022. Ökningen av hyresintäkterna beror dels på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år, dels på indexuppräknningar samt nya uthyrningar i flera fastigheter. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 11,8 procent i kvartalet jämfört med samma period föregående år och omsättningen ökar med 10,5 procent.

Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 98,4 procent jämfört med 99,3 procent samma period föregående år, vilket är en marginell förändring då det har varit närmast fullt uthyrt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 21,2 Mkr (22,0 Mkr). Minskningen, som i procent uppgår till 4,0 procent, förklaras framför allt av att kostnaderna för media har minskat kraftigt jämfört med samma period föregående år trots det ökade fastighetsbeståndet. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna minskat med 4,7 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, minskade i förhållande till jämförelseperioden med 40,1 procent för totalt bestånd. Analysen för de jämförbara fastigheterna visar att kostnaderna för el är kraftigt ner, vilket till viss del möts av ökade kostnader för övrig media. Den totala skillnaden för jämförbart bestånd uppgår till -41,3 procent. En hög andel av mediakostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäktsreservering görs baserat på preliminär debitering baserad på budget i förhållande till faktiska kostnader.

Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 57,1 Mkr jämfört med 49,0 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 16,6 procent. Överskottsgraden för det tredje kvartalet 2023 uppgick till 73,0 procent jämfört med 69,0 procent föregående år för hela beståndet. För jämförbara fastigheter ökar driftnettet med 15,9 procent.

Resultatanalys Januari - september 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under perioden med 13,0 procent från 205,5 Mkr till 232,3 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 12,8 procent avseende totalt bestånd, från 197,8 Mkr till 223,1 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,4 procent jämfört med 99,3 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, indexuppräknig samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 7,3 procent där förändringen är kopplat till indexuppräknig samt omförhandlade kontrakt och ny uthyrning i flera fastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 73,4 Mkr (66,4 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 1,0 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

Mediakostnaderna minskade under perioden med 7,3 procent, från 28,0 Mkr till 26,0 Mkr, vilket framförallt beror på de sjunkande priser vi ser på el. En hög andel av mediakostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäktsreservering görs baserat på preliminär debitering baserad på budget i förhållande till faktiska kostnader. Sett till jämförbara fastigheter har kostnaderna för media minskat med 9,2 procent.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 18,0 procent från 14,2 Mkr till 16,8 Mkr. Detta förklaras av det ökande beståndet av fastigheter, men även på ett högre utfall av kostnader för skötsel av utemiljö inklusive snöröjning och sandning under vintern 2023. För jämförbara fastigheter har kostnaderna ökat med 14,2 procent jämfört med 2022.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 158,6 Mkr jämfört med 139,2 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 14,2 procent. Överskottsgraden för de tre första kvartalen 2023 uppgick till 68,4 procent jämfört med 67,7 procent föregående år. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 10,8 procent med en ökning av överskottsgraden från 70,6 procent 2022 till 72,9 procent för samma period innevarande år.

Central administration

Kostnaderna för central administration minskade under perioden till 25,4 Mkr jämfört med 30,5 Mkr föregående år. Detta motsvarade en minskning av kostnaderna med -16,7 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 -75,3 Mkr jämfört med föregående period som uppgick till -61,9 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. Koncernen tillämpar från och med detta kvartal IAS 23 Låneutgifter på de pågående projekt som uppfyller definitionen av kvalificerad tillgång och räntan för dessa läggs till anskaffningsvärdet för tillgången för att visa en mer korrekt bild av projektens verkliga värde. Räntetäckningsgraden påverkas av den förändrade redovisningsprincipen och utfallet för kvartalet blir 2,9 gånger (1,9 gånger). Utan denna justering hade räntenettet uppgått till -85,1 Mkr ackumulerat för året och räntetäckningsgraden hade varit 1,8 gånger för det tredje kvartalet och 1,7 gånger för perioden fram till 30 september.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 60,3 Mkr, vilket kan jämföras med utfallet 48,9 Mkr samma period föregående år och en procentuell förändring om 23,1 procent trots det försämrade räntenettet.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -220,8 Mkr jämfört med 142,3 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är -203,3 Mkr (93,3 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -17,5 Mkr (49,0 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden kommer från det ändrade marknads- och ränteläget.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till 0,8 Mkr (52,4 Mkr), vilket är drivet av ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt 20,2 Mkr (-53,6 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -7,9 Mkr (-5,7 Mkr), vilket består av en beräknad skatteeffekt av räntan på hybridobligationen. Uppskjuten skatt uppgick till 28,1 Mkr jämfört med -47,9 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 -139,5 Mkr (192,2 Mkr).

Investeringar

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under perioden har 211,3 Mkr (39,2 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 förföll under det gångna kvartalet. Arwidsro har ingått avtal om kreditfacilitet för att bibehålla vår likviditetsposition, tecknat på villkor som är jämförbara med obligationen som förföll och ger Arwidsro flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget.

Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. I det första kvartalet 2023 har hybridobligation köpts tillbaka till ett värde om 33,7 Mkr och under det tredje kvartalet har ytterligare 2,5 Mkr köpts tillbaka.

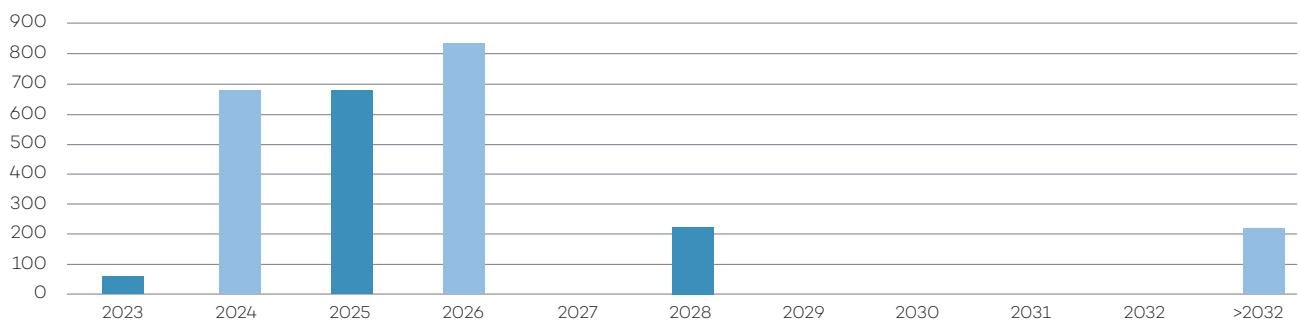
I det första kvartalet 2022 emitterade Arwidsro framgångsrikt ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. I det sista kvartalet 2022 återköptes 18,8 Mkr av dessa.

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

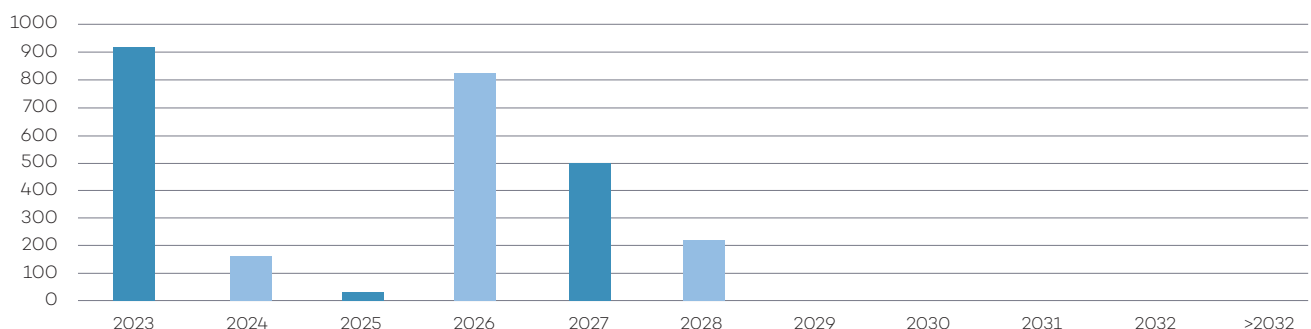
Arwidsro hade den 30 september räntebärande skulder, exklusive ägarlån och hybridobligationen, om 2 667,6 Mkr (2 456,4 Mkr). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 57,4 procent (50,6 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,8 procent (3,8 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 2,0 år (2,9 år) varav 41 procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 3,2 år (2,9 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

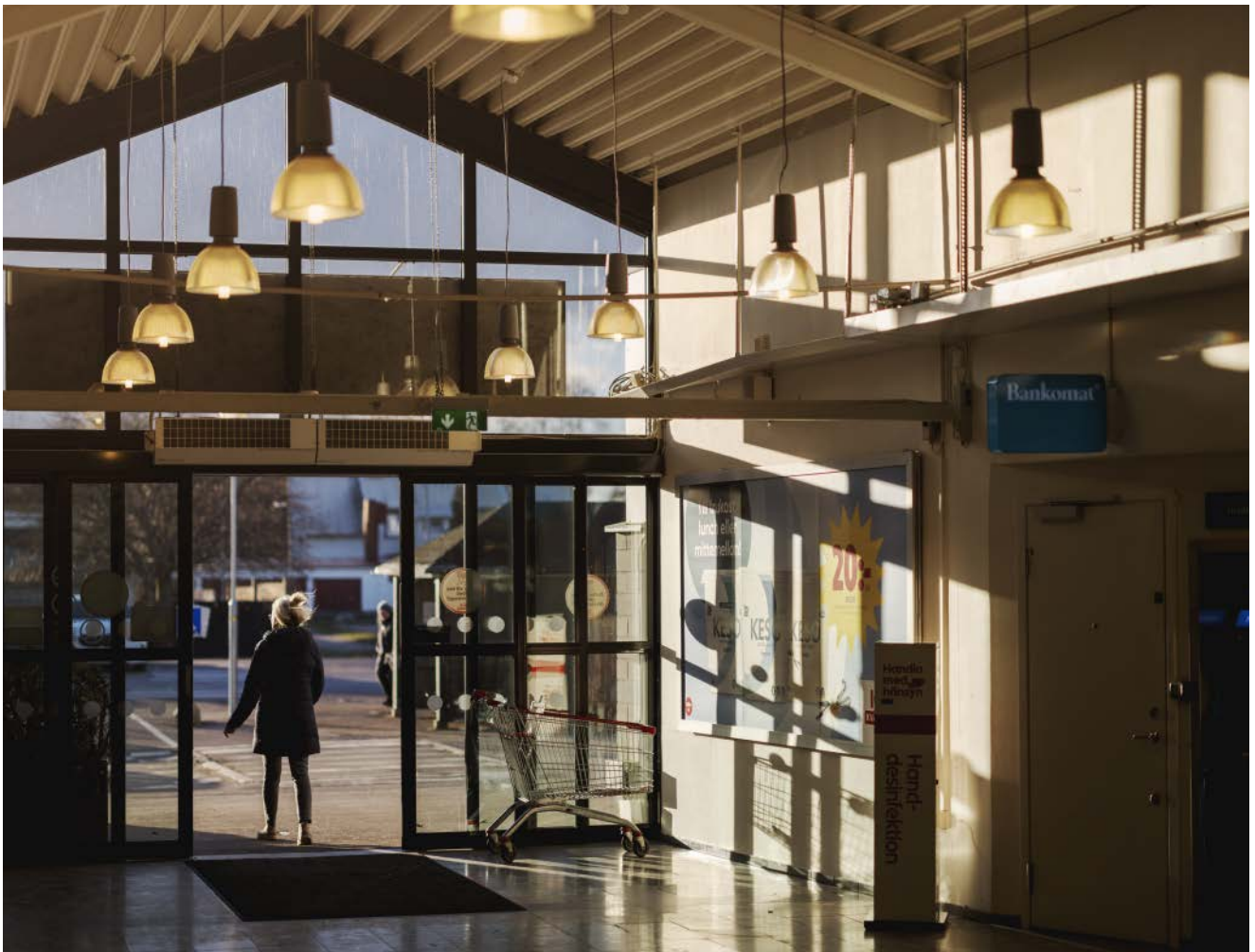
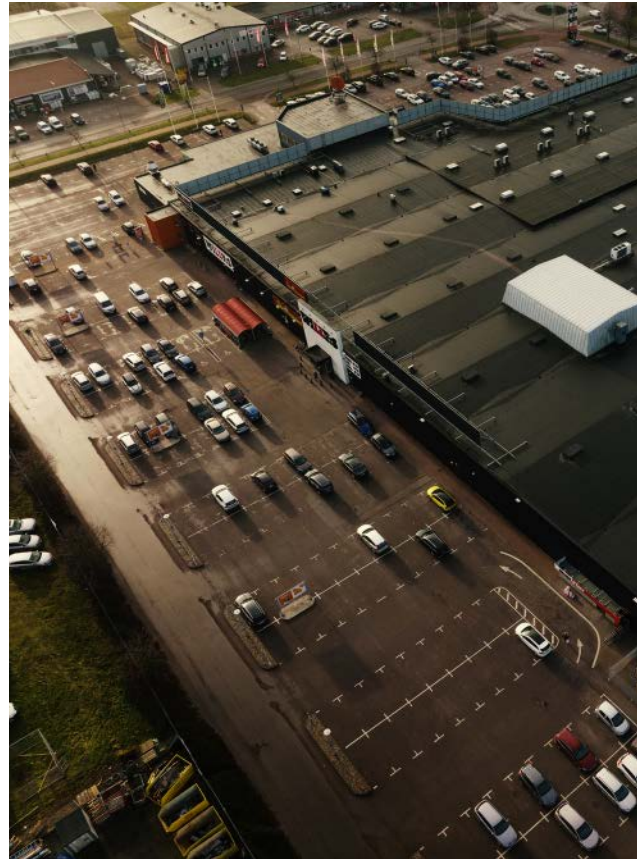
Intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro äger den 30 september 2023 illustreras av nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader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

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	348 908
Fastighetskostnader	-97 633
Driftnetto	251 275
Central administration	-31 994
Finansnetto	-116 281
Förvaltningsresultat	103 000
Räntetäckningsgrad	1,9

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 30 september 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 stärkt upp företaget inom alla avdelningar och välkomnat fyra nya medarbetare. Med detta kan Arwidsro fortsätta att utveckla vår 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 förbättrats till Excellent vilket är en effekt av att bolaget under de senaste åren har tagit steg för att utveckla och förbättra arbetet med bolagsstyrning. Bland annat har bolaget formulerat såväl kortsiktiga som långsiktiga mål för att reducera emissioner, dessutom har bolaget tagit fram en färdplan för att identifiera vilka åtgärder som krävs i organisationen för att nå upp till målsättningen.

Arwidsro har inlett ett samarbete med LUMA Energy AB för installation av solpaneler på Arwidsros fastigheter i 22 kommuner i södra och mellersta Sverige. Samarbetsavtalet är ett steg i Arwidsros strävan att främja fossilfri energi och minska koldioxidutsläppen. Solpanelerna är helt europeiska och tillverkade med norsk kisel. Genom att använda lokalt producerade solcellspaneler säkerställs att Arwidsro får tillgång till högkvalitativa produkter som stödjer den europeiska solcellstekniken, säkerställer leverantörsleden och minskar miljöpåverkan.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 24 medarbetare av vilka 46 procent var kvinnor och 54 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 **26 oktober 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

Bokslutskommuniké Q4 2023: 23 feb 2024

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	R12	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	3	78 254	71 002	232 268	205 528	308 974	282 234
Fastighetskostnader	3, 4	-21 156	-22 041	-73 384	-66 351	-102 383	-95 350
Driftnetto		57 098	48 962	158 884	139 177	206 592	186 884
Central administration	3	-9 309	-7 737	-25 419	-30 531	-34 471	-39 583
Finansiella intäkter	7	3 756	973	11 087	1 815	21 569	12 296
Finansiella kostnader	7	-22 367	-24 449	-86 379	-63 738	-123 302	-100 661
Andel i joint ventures resultat		-	-34	2 102	2 225	2 054	2 177
Förvaltningsresultat		29 177	17 714	60 275	48 948	72 442	61 114
Värdoförändring fastigheter, realiserade		-	-1 323	-	2 142	-274	1 869
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	6	-153 965	13 285	-220 806	142 281	-138 029	225 059
Värdoförändring finansiella instrument, orealiserade		-1 537	16 930	787	52 405	-5 604	46 015
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	-2 727	-2 727
Resultat före skatt		-126 325	46 606	-159 744	245 777	-74 191	331 330
Skatt	5	16 317	-11 434	20 217	-53 614	847	-72 984
Periodens resultat		-110 008	35 172	-139 527	192 163	-73 344	258 345
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		-110 000	35 115	-139 527	192 132	-73 286	258 372
Innehav utan bestämmande inflytande		-8	57	-1	31	-59	-27
Periodens resultat		-110 008	35 172	-139 527	192 163	-73 345	258 345
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		-110 008	35 172	-139 527	192 163	-73 345	258 345

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	30 Sep 2023	30 Sep 2022	31 Dec 2022
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	4 186 192	3 954 627	4 194 395
Inventarier		864	1 110	1 044
Andelar i joint ventures		2 192	2 181	2 133
Derivat		53 909	60 947	54 625
Summa anläggningstillgångar		4 243 157	4 018 864	4 252 196
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		2 822	2 581	1 480
Fordringar hos ägarbolag	8	118 934	218 190	230 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 137	14 982	18 570
Övriga fordringar		38 280	22 866	34 673
Likvida medel		265 766	454 062	432 716
Summa omsättningstillgångar		444 939	712 680	718 130
Summa tillgångar		4 688 097	4 731 544	4 970 326
Eget kapital				
Aktiekapital		1 015	1 015	1 015
Hybridobligation		463 750	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 013 545	1 152 163	1 209 278
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 478 310	1 653 179	1 710 293
Innehav utan bestämmande inflytande		105	45	-10
Summa eget kapital		1 478 415	1 653 224	1 710 283
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		2 162 588	1 498 512	1 889 391
Långfristiga skulder till ägarbolag	8	103 630	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder		2 241	696 438	2 691
Uppskjutna skatteskulder		188 240	200 635	216 369
Summa långfristiga skulder		2 456 698	2 499 215	2 212 081
Kortfristiga räntebärande skulder		502 813	261 422	683 880
Leverantörsskulder		20 942	18 396	19 808
Skulder till ägarbolag		132 789	212 126	213 667
Skatteskulder		-	17 452	21 896
Övriga skulder		6 185	10 481	18 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 254	59 229	89 785
Summa kortfristiga skulder		752 983	579 105	1 047 963
Summa skulder		3 209 681	3 078 320	3 260 043
Summa eget kapital och skulder		4 688 097	4 731 544	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 utdelningar	-	-	-151 396	-	-151 396	-	-151 396
Övriga justeringar	-	-	-379	-	-379	10	-369
Nyemission	15	6 825	-	-	6 840	-	6 840
Betalning ränta, ink skatt, 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	-	-	-139 527	-	-139 527	-1	-139 527
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-139 527	-	-139 527	-1	-139 527
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Lämnade utdelningar	-	-	-30 557	-	-30 557	-	-30 557
Återköp av hybridobligation	-	-	-5 150	-36 250	-41 400	-	-41 400
Betalning ränta, ink skatt, hybridobligation	-	-	-20 384	-	-20 384	-	-20 384
Utgående eget kapital 2023-09-30	1 015	8 251	1 010 560	463 750	1 478 425	-11	1 478 415

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Not	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	R12	Jan-dec 2022
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		29 177	17 714	60 276	31 234	90 156	61 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet							
Räntenetto i förvaltningsresultat		18 612	23 476	75 291	38 447	125 209	88 365
Avskrivning av inventarier		67	64	200	126	332	258
Resultatandel joint venture		-	34	-	-2 259	82	-2 177
		47 856	41 288	135 767	67 548	215 779	147 559
Erhållen ränta		3 741	842	8 460	842	19 696	12 078
Betald ränta		-4 638	-19 053	-95 920	-30 881	-149 739	-84 700
Betald skatt		-23 718	-5 141	-43 058	-4 872	-42 880	-4 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		23 241	17 936	5 249	32 636	42 856	70 243
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-22 449	84 709	6 678	-40 803	-27 549	-75 030
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-45 160	-879	996	17 477	38 916	55 397
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-44 368	101 765	12 923	9 311	54 223	50 610
Investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-81 758	-6 293	-202 826	-23 543	-257 449	-78 166
Investeringar inventarier		-21	-62	-21	-62	-21	-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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-81 778	-91 612	-202 846	-470 521	-430 292	-697 966
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		605 216	17 961	838 737	554 954	1 475 931	1 192 148
Amortering av lån		-512 853	-53 712	-745 106	-65 339	-1 204 438	-524 671
Återköp hybridobligation		-12 385	-	-41 400	-	-41 400	-
Betald ränta hybridobligation		-3 384	-8 425	-28 349	-17 035	-48 456	-37 142
Nyemission		-	-	-	6 840	-	6 840
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-9 129	998	-450	685	768	1 903
Lån joint ventures		-	-	-	-44	44	-
Andelar joint ventures		-	-	-	-	-395	-395
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-395	-458	-395	-63	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		67 465	-43 573	22 974	479 667	181 991	638 683
Periodens kassaflöde		-58 681	-33 421	-166 949	18 457	-194 078	-8 673
Likvida medel vid periodens början		324 448	498 585	432 716	441 390	459 847	441 390
Likvida medel vid periodens slut		265 767	465 166	265 767	459 847	265 769	432 716

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	R12
Nettoomsättning	13 714	13 128	39 714	38 628	52 657
Övriga rörelseintäkter	7	535	2 405	2 498	3 960
Bruttoresultat	13 721	13 664	42 119	41 127	56 616
Övriga externa kostnader	-6 091	-6 491	-18 192	-24 770	-25 434
Personalkostnader	-7 205	-4 217	-20 885	-14 834	-27 392
Avskrivningar av inventarier	-67	-66	-200	-192	-266
Rörelseresultat	359	2 890	2 842	1 330	3 525
<i>Resultat från finansiella poster:</i>					
Finansiella intäkter	22 829	14 944	63 665	41 560	80 950
Finansiella kostnader	-12 795	-14 629	-42 891	-37 138	-60 027
Resultat efter finansiella poster	10 393	3 206	23 616	5 752	24 448
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-509
Resultat före skatt	10 393	3 206	23 616	5 752	23 939
Skatt	-4 415	-2 158	-7 965	-5 721	-10 236
Periodens totalresultat	5 977	1 047	15 651	30	13 702

Balansräkning för moderbolaget

TKR	30 Sep 2023	30 Sep 2022	31 Dec 2022
Tillgångar			
Inventarier	352	597	531
Pågående arbeten	6 305	142	771
Andelar i koncernföretag	213 362	211 737	213 337
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	986 828	931 862	931 862
Derivat	1 375	3 035	3 035
Summa anläggningstillgångar	1 208 222	1 147 372	1 149 535
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	902	802	393
Fordringar hos koncernföretag	885 857	570 494	792 300
Övriga fordringar	555	1 134	2 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 953	58 193	69 408
Summa kortfristiga fordringar	893 267	630 622	864 161
Kassa och bank	36 911	113 042	164 430
Summa omsättningstillgångar	930 177	743 664	1 028 592
Summa tillgångar	2 138 400	1 891 037	2 178 127
TKR	30 Sep 2023	30 Sep 2022	31 Dec 2021
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	-240 627	-173 863	-182 618
Hybridobligation	463 750	500 000	500 000
Periodens resultat	15 651	30	-1 918
Summa eget kapital	239 789	327 183	316 479
Obeskattade reserver	1 615	1 615	1 615
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	400 000	-	-
Obligationslån	278 215	694 060	277 503
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 091	42 000	42 000
Summa långfristiga skulder	680 306	736 060	319 503
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	3 616	1 722	3 694
Skulder till koncernföretag	1 196 041	806 541	1 138 957
Aktuella skatteskulder	-	1 134	1 199
Kortfristig del av obligationslån	-	-	378 210
Övriga skulder	2 226	2 262	1 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 806	14 520	16 736
Summa kortfristiga skulder	1 216 689	826 179	1 540 531
Summa eget kapital och skulder	2 138 400	1 891 037	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.

Fr.o.m. 1 juli 2023 har nya redovisningsprinciper implementerats avseende IAS 23. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då det ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år.

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. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är desamma som i senaste årsredovisning.

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan.

2.1 Klassificering av fastigheter

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter eller omsättningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark (främst för handel och kontor) som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Samtliga koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter.

2.2 Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 7-8 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 6. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke 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 varje kvartal. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under fastighetskostnader.

2.5 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

2.6 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Samtliga förvärv har hittills klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om 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 210,6 Mkr (187,6 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 12,3 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 september 2023 till 197 235 kvadratmeter jämfört med 192 087 kvadratmeter per sista september 2022.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -73,4 Mkr för perioden jämfört med föregående periods utfall om -66,4 Mkr. Detta motsvarar en kostnadsökning på 10,6 procent. Ökningen beror till största delen på förvärv av nya fastigheter.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-sep 2023	Jan-sep 2023		Jan-sep 2022	Jan-sep 2022	
Hyresintäkter	210 604	12 534	223 138	187 554	10 260	197 814
Övriga Intäkter	6 642	2 489	9 130	5 567	2 147	7 714
Nettoomsättning	217 246	15 022	232 268	193 121	12 407	205 528
Fastighetskostnader	-70 978	-2 407	-73 384	-64 806	-1 545	-66 351
Central administration	-21 976	-3 443	-25 419	-26 345	-4 186	-30 531
Summa	-92 954	-5 850	-98 803	-91 151	-5 731	-96 882
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-24 965	-1 000	-25 965	-27 437	-563	-28 001
Fastighetsskötsel	-16 566	-228	-16 794	-14 153	-84	-14 237
Fastighetsskatt	-10 491	-9	-10 500	-8 377	-76	-8 453
Övriga fastighetskostnader	-18 544	-1 170	-19 713	-14 838	-821	-15 659
Summa	-70 978	-2 407	-73 384	-64 806	-1 545	-66 351
Central administration						
Personalkostnader	-12 861	-1 149	-14 010	-8 562	-1 039	-9 601
Avskrivningar inventarier	-200	-	-200	-192	-	-192
Övriga centrala kostnader	-8 916	-2 293	-11 209	-17 591	-3 147	-20 738
Summa	-21 976	-3 443	-25 419	-26 345	-4 186	-30 531
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	11 087	-	-	1 815
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-86 379	-	-	-63 738
Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	2 102	-	-	2 225
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-73 190	-	-	-59 698
Värdoförändringar						
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-203 294	-17 512	-220 806	93 312	48 970	142 281
Realiserad värdeförändring fastigheter	-	-	-	2 142	-	2 142
Orealiserad värdeförändring derivat och värdepapper	787	-	787	-	-	52 405
Summa	-202 508	-17 512	-220 020	95 454	48 970	196 829
Resultat före skatt	-78 216	-8 339	-159 744	197 424	55 645	245 777

Not 4: Säsongsvariationer

Koncernens verksamhet är utsatt för säsongsvariationer som en följd av väderförhållanden. Det första och fjärde kvartalets driftnetto är oftast lägre, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning, snöröjning samt sandning.

Not 5: Skatter

Aktuell skattekostnad för januari-september uppgår till -7,9 Mkr (-5,7 Mkr), vilken består av skatteeffekten på räntan för hybridobligationen. Uppskjuten skatt uppgår till 28,1 Mkr (-47,9 Mkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

TKR	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Aktuell skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-7 912	-5 721
Summa	-7 912	-5 721
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	28 129	-47 893
Summa	28 129	-47 893
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	20 217	-53 614

Not 6: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-sep 2023	Jan-sep 2023		Jan-sep 2022	Jan-sep 2022	
Verkligt värde vid årets början	3 828 853	365 541	4 194 395	2 845 137	443 325	3 288 462
Förvärv	1 294	-	1 294	519 201	4 522	523 723
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	171 719	39 591	211 310	20 423	18 750	39 173
Omklassificering till inventarier	-	-	-	-	-513	-513
Avyttringar	-	-	-	-38 500	-	-38 500
Orealiserade värdeförändringar	-203 294	-17 512	-220 806	93 311	48 970	142 281
Verkligt värde vid periodens slut	3 798 572	387 621	4 186 192	3 439 573	515 054	3 954 627

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Varje kvartal värderas cirka en fjärdedel av beståndet externt, vilket sker genom oberoende värderingar. De övriga tre fjärdedelarna av fastighetsbeståndet 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 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 5,6 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. En fastighet har en högre kalkylränta (10,0 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning om 8,0 procent men uppgår dock bara till 0,05 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 6,1 procent (5,7 procent), för samhällsfastigheter 3,7 procent (3,5 procent) och för hela portföljen till 5,8 procent (5,5 procent). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbara indata.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 30 september 2023 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 186,2 Mkr (3 954,6 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde mot föregående år samma period motsvarar en värdeökning om 5,9 procent (27,2 procent) och förklaras av förvärvade fastigheter samt värdehöjande investeringar, vilket totalt sett ger en värdeökning trots de stora negativa värdegringarna som skett.

Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under perioden förvärvade fastigheter uppgick totalt till -153,9 Mkr (13,3 Mkr) för kvartalet och till -220,8 Mkr (142,3 Mkr) för de första tre kvartalen 2023. Den summerade värdenedgången om -220,8 Mkr motsvarar en värdenedgång om -5,3 procent av det ingående värdet för fastighetsbeståndet.

Not 7: Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen				
TKR	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2023
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter för lån och fordringar	2 285	72	4 464	72
Ränteintäkter för ägarlån	1 510	901	3 971	1 732
Övriga finansiella intäkter	-39	-	2 652	11
Summa finansiella intäkter	3 756	973	11 087	1 815
Finansiella kostnader				
Räntekostnader för banklån	-13 125	-10 073	-49 124	-26 982
Räntekostnader för ägarlån	-3 564	-2 648	-9 801	-7 830
Övriga finansiella kostnader	-5 678	-11 727	-27 454	-28 926
Summa finansiella kostnader	-22 367	-24 449	-86 379	-63 738
Andelar i intressebolag och joint ventures resultat	-	-34	2 102	2 225
Finansnetto redovisat i resultatet	-18 612	-23 510	-73 190	-59 698

Not 8: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	Transaktionsvärde	
	30 Sep 2023	30 Sep 2022
Tjänster		
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	905	885
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-1 500	-1 500
Räntenetto	-5 830	-6 098
Fordran på närstående	118 360	218 190
Skuld till närstående	193 494	285 251

Not 9: Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång fram till dagens datum.

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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet anges för att mäta reell vakans där en hög uthyrningsgrad innebär en låg vakans.

A modern multi-story building with glass balconies is shown in a low-angle shot, looking up from a green roof. The building's balconies are made of glass and metal, and the building is set against a clear blue sky. In the foreground, a green roof with low-lying vegetation is visible. The background shows a lush green landscape with trees.

ARWIDSRO

www.arwidsro.se