

Delårsrapport

Januari–mars 2025

Perioden 1 januari – 31 mars 2025

- Nettoomsättningen ökade till 85,6 Mkr (80,7 Mkr), en ökning med 6,1%.
- Driftnetto uppgick till 61,1 Mkr (53,6 Mkr), en ökning med 13,9 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 25,8 Mkr (19,1 Mkr), en ökning med 35,1 procent.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -0,48 Mkr (25,5 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till 26,9 Mkr (33,9 Mkr).
- Fastighetsvärdet har ökat från 4 728 Mkr vid ingången av året till 5 230 Mkr den 31 mars, vilket motsvarar en ökning på 10,6%
- Vårt WAULT-värde är fortsatt högt på 5,4 år, vilket kan jämföras med 5,2 år samma period föregående år. Våra långa kontrakt med stabila hyresgäster ger oss en trygghet och arbetsro att blicka framåt i en utmanande marknad.

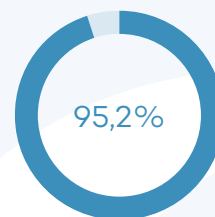
Nyckeltal, TKR	Jan–mar		R12	Helår
	2025	2024	R12	2024
Nettoomsättning	85 623	80 711	337 102	332 190
Driftnetto	61 110	53 649	241 474	234 013
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-481	25 532	95 808	121 821
Resultat före skatt	26 502	45 222	220 199	236 426
Fastighetsvärde	5 229 928	4 395 114	5 229 928	4 728 048
Eget kapital	1 869 609	1 617 484	1 869 609	1 742 743
Avkastning på eget kapital, %	5,8%	8,4%	9,0%	10,0%
Eget kapital exkl hybridobligation	1 194 609	1 053 734	1 194 609	1 178 993
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	9,0%	12,9%	14,0%	14,8%
Soliditet, %	32,0%	32,7%	32,0%	32,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0%	98,6%	98,4%	99,4%
Belåningsgrad, %	59,4%	57,4%	60,5%	58,9%
Räntetäckningsgrad, gånger	2,0	1,8	2,0	2,0



Ekonomisk
uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade
byggnader

Arwidsro Q1 2025 – Stabil utveckling i en föränderlig omvärld

"Årets första kvartal har börjat starkt – vi ser en fortsatt positiv utveckling med ökningar i både driftnetto (13,9%) och förvaltningsresultat (35,1%)."

Arwidsro investerar och utvecklar fastigheter med stabila kassaflöden och ett tydligt långsiktigt perspektiv. Vår verksamhet är inriktad på två segment – defensiv handel samt bostäder och samhällsfastigheter – områden som kännetecknas av låg operativ risk, hög stabilitet och långsiktig värdetillväxt.

Bolagets tillväxt har skett organiskt, genom selektiva förvärv och egenutvecklade projekt. Vi har valt att avstå från stora portföljaffärer och istället fokuserat på kvalitet och lönsamhet i varje enskild investering. Denna strategi har gett goda resultat och gjort verksamheten motståndskraftig även under perioder av finansiell och geopolitisk osäkerhet, med fortsatt stark lönsamhet och positivt kassaflöde.

Vårt mål är att leverera en god riskjusterad avkastning över tid. Vi är måna om att våra kreditgivare inte utsätts för högre risk än vad vi kommunicerat – samtidigt som vi aktivt bidrar till utvecklingen av hållbara och funktionella miljöer för boende, handel och samhällsservice.

Verksamheten första kvartalet 2025

Under årets första kvartal har vi fortsatt vår positiva utveckling med förbättrat driftnetto och förvaltningsresultat. Vi har även genomfört vårt största enskilda förvärv hittills – två moderna dagligvaruankrade handelsfastigheter i Överby Handelsområde i Trollhättan. Förvärvet omfattade 20 861 kvm uthyrningsbar area, med ett fastighetsvärde om 440,0 mkr och ett årligt hyresvärde om 34,8 mkr. Fastigheterna har en genomsnittlig hyreslängd om över fyra år och en ekonomisk beläggningsgrad om 100 %.

De två fastigheterna, Långskeppet 1 och 4, är förankrade av City Gross respektive Lidl och kompletteras av starka lågprisaktörer som Jysk, ÖoB, Dollarstore och XXL. Fastigheterna är strategiskt belägna i Överbys västra del, intill etablerade aktörer som ICA Maxi, EKO och Stora Coop. Tillträde skedde den 31 mars 2025 och fastigheterna kommer bidra till resultatet från andra kvartalet.

Överby Handelsområde är en av Sveriges största handelsplatser, strategiskt placerad vid infarten till Trollhättan och motorväg E45, med god tillgänglighet både för biltrafik och kollektivtrafik.

Byggnationen av våra 204 hyresrätter i Norrtälje har också fortlöpt effektivt och projektet kommer att färdigställas ett kvartal tidigare än planerat. Detta ger oss möjlighet att tidigare lägga inflyttning och refinansiera byggnadskreditiv samt erhålla intäkter ett kvartal tidigare.

Finansiell ställning

Under februari 2025 emitterade Arwidsro en ny icke-säkerställd grön obligation om 350 mkr till en ränta om 350 bps + Stibor 3m – den lägsta obligationsräntan i bolagets historia. I april emitterade vi ytterligare obligationer om 100 mkr, vilket stärker vår finansiella beredskap ytterligare. Dessa emissioner har huvudsakligen använts för att proaktivt refinansiera tidigare lån samt för att stödja fortsatt tillväxt.

Arwidsro genomförde en tap-issue i januari 2025 i bolagets gröna hybridobligation om 200mkr till ett pris motsvarande en rörlig ränta om 533bps + Stibor 3m samtidigt som Arwidsro återköpte 88,75mkr av den av bolaget tidigare utgivna hybridobligationen. Arwidsro har därefter begärt återlösen av samtliga tidigare utgivna hybridobligationer.

I samband med förvärvet av fastigheterna i Överby genomförde vi även en refinansiering av ett flertal lån genom ett nytt lån från Storebrand om 1,1 mdkr med en tenor om tre år. Sammantaget är vår finansiella ställning stark.

Styrelseförstärkning

Under våren 2025 utökades styrelsen med Maria Lidström. Maria tillför djup kompetens inom fastighetsutveckling, hållbar stadsutveckling och strategiskt ledarskap, vilket kommer att stärka bolagets framtida utveckling ytterligare.

Omvärld och anpassning

Efter januari 2025 har osäkerheten i omvärlden ökat. Geopolitiska spänningar och handelskonflikter riskerar att driva upp inflationen och dämpa investeringsviljan. Särskilt märkbart har det blivit efter de nya tullutspelen från Donald Trump, som påverkat globala handelsflöden och skapat oro på flera marknader. Effekterna för våra hyresgästers verksamheter har dock hittills varit begränsade, då de har en mycket god finansiell ställning och kan överföra eventuella kostnadsökningar till slutkund. Detta understryker styrkan i vår inriktning mot defensiva segment.

Vi arbetar därför fortsatt aktivt med riskhantering och anpassning för att säkerställa att vi kan fortsätta vår verksamhet oavsett globala förändringar.

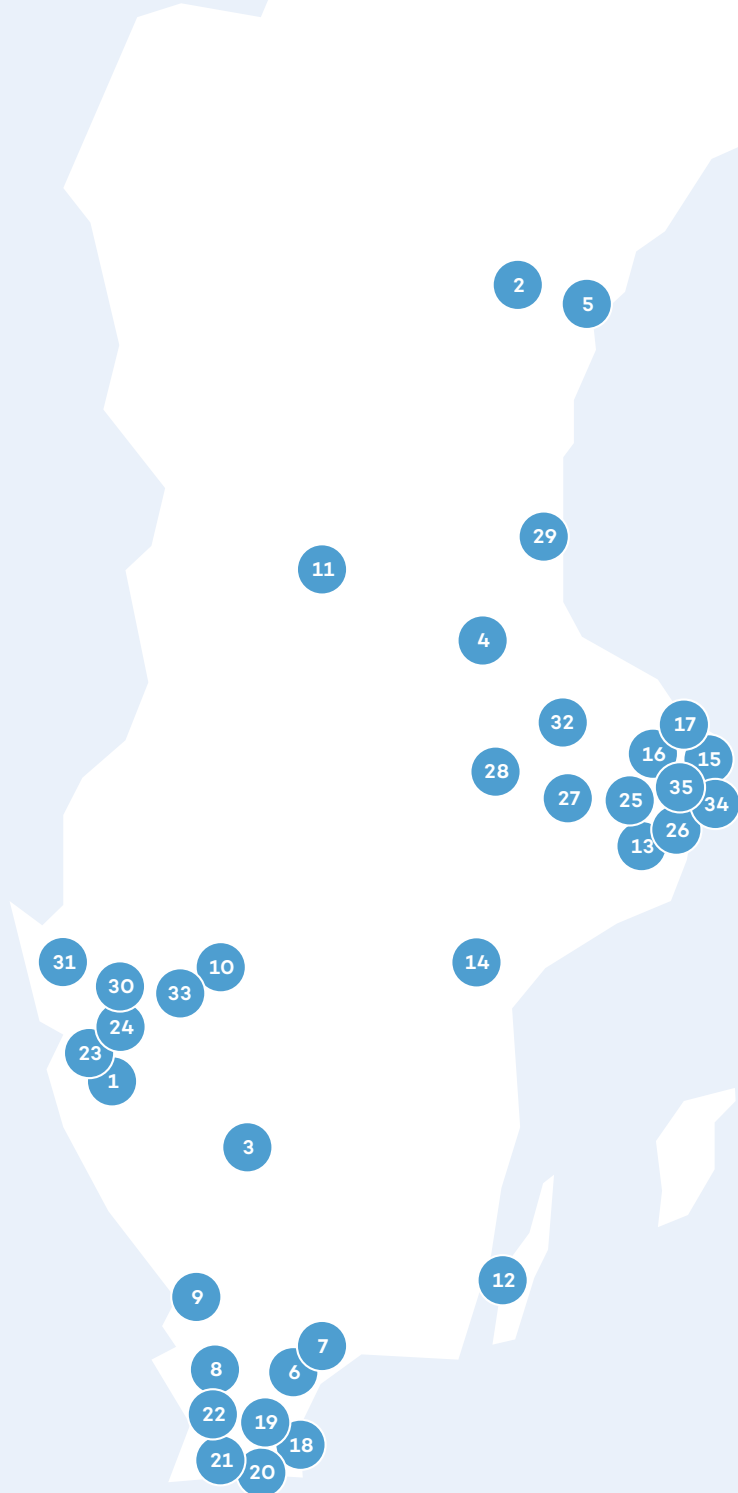
Tack

De framgångar vi nått hittills under 2025 är resultatet av våra medarbetares hängivna och professionella arbete. Jag vill rikta ett varmt tack till alla som bidragit till vår resa framåt.



Tack för ert fortsatta förtroende.

Stockholm i maj 2025
Peter Zonabend, VD



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7953	Starrkärr 1:42	●
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24	
3	Gislaved	7447	Ängsdal 2, 10, 11	●
4	Hofors	1050	Hofors 6:87	
5	Härnösand	1745	Fyrvaktaren 19	●
6	Kristianstad	12984	Fjälkinge 142:2 mfl	●
7	Kristianstad	8331	Flaket 10	●
8	Kävlinge	11261	Löddeköpinge 14:40	●
9	Laholm	13524	Mellby 2:129 mfl	●
10	Lidköping	11282	Fjällskivlingen 4	●
11	Mora	6531	Noret 88:51 mfl	●
12	Mörbylånga	13707	Björnhovda 27:12	●
13	Nacka	Mark	Orminge 60:1 (del av)	
14	Norrköping	14985	Järnet 5	●
15	Norrtälje	5989	Brädgården 1	●
16	Norrtälje	Mark	Förrådet 2	●
17	Norrtälje	3484	Rimbo-Vallby 5:93	●
18	Sjöbo	3000	Blejen 1	●
19	Sjöbo	3330	Yxan 1	●
20	Skurup	3000	Tummetott 1	●
21	Skurup	3564	Akka 4	●
22	Staffanstorps	29064	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarps 6:870	●
23	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl	●
24	Stenungsund	552	Näs 1:299	●
25	Stockholm	341	Handelsboden 24	
26	Stockholm	406	Erasmus 17	
27	Strängnäs	4130	Bonden 11	●
28	Surahammar	3100	Surahammar 10:583	●
29	Söderhamn	3200	Söderala-Sund 1:34	●
30	Trollhättan	20861	Långskeppet 1 & 4	
31	Uddevalla	500	Banken 2	
32	Uppsala	11359	Berthåga 11:36 mfl	●
33	Vara	4288	Motorn 8	●
34	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl	
35	Värmdö	10721	Ösby 1:229	●

● Miljöcertifierade fastigheter

Verksamhet

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. Bolaget grundades 1979 och besitter 45 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.

Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q2 2025	10 juli 2025
Kvartalsrapport Q3 2025	23 okt 2025
Kvartalsrapport Q4 2025	20 feb 2026

Grönt ord Q1

I vanlig ordning har första kvartalet inneburit stort fokus på rapportering. Vår investerarrapport innehåller sedvanlig redogörelse kring allokering av medel från gröna obligationer samt tillhörande KPI:er. Utöver det innehåller rapporten även vår utsläppsrapportering och redogörelse av vårt arbete med EU Taxonomin och klimatrisker. I tillägg till vår investerarrapport rapporterar vi på vår hållbarhetsplan som innehåller 22 hållbarhetsmål till 2030 samt årsvisa aktiviteter som förtydligar vår omställningsresa och hur vi ligger till i förhållande till våra mål till 2030. Hållbarhetsplanen och dess framdrift finns att läsa i vår årsredovisning (sid 16-21). I slutet på februari kom EU med det så kallade Omnibus-förslaget som syftar till att förenkla arbetet med hållbarhetsrapporteringen enligt CSRD, CSDDD, EU-taxonomin. Förslaget innebär förenklat förändringar i omfattningen för hållbarhetsredovisning, dvs vilken storlek på bolag som ska rapportera, samt uppskjuten tillämpning av hållbarhetsredovisning. I praktiken innebär det att antalet företag som omfattas av obligatoriska krav på hållbarhetsredovisning minskar med cirka 80% Omnibus lägger även mer fokus på VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs), ett frivilligt och förenklat format för hållbarhetsrapportering som ger små och medelstora företag möjlighet att rapportera hållbarhetsinformation på ett strukturerat sätt utan att möta den omfattande administrativa bördan som gäller för stora företag.

Med anledning av Omnibus har vi valt att pausa vårt arbete med fullständig implementering av CSRD. Vi tror starkt på nyttan av jämförelsebar hållbarhetsdata, men är måna om att våra resurser ska läggas på rätt saker och göra skillnad i första hand, rapportera i andra. Samtidigt behövs rapportering för att kunna göra relevanta jämförelser och vi fortsätter därför att under kommande år bevaka CSRD och VSME, hur andra bolag gör och vilken förväntan som finns från våra intressenter. Vi känner oss trygga med att vi sedan tidigare har en god grundläggande struktur på vårt hållbarhetsarbete, vår hållbarhetsplan och affärsdrivna hållbarhetsarbete som vi kontinuerligt vässar och utvecklar.

Det är i nuläget lätt att få uppfattningen att allt hållbarhetsarbete är ifrågasatt och på tillbakagång världen över. Det man då behöver ha i åtanke är att hållbarhet är mycket mer än rapporteringsdirektiv, mångfald och klimatmål. Hållbarhet handlar i mångt och mycket om sunt förnuft och att skapa värden som håller över tid. Rätt hanterat är hållbarhet nyckeln till mer lönsamma och fler affärer, lojala medarbetare, färre och mindre risker och effektivare användning av resurser. På Arwidsro står vi starka i våra värderingar, vår långsiktighet och vårt affärutvecklande fokus på hållbarhet. Vi är anpassningsbara och lyhörda men vänder inte kappan efter vinden i första taget. Drivna av vår kompass fortsätter vi att arbeta för att vår gärning ska vara bestående över tiderna och bidra till ett samhälle för alla. I ett hårt samhällsklimat och under rådande världsläge prövas värderingar och strategier. Jag har ynnesten att jobba i ett bolag som värnar om långsiktighet, människors lika värde och övertygelsen att kvalitet och engagemang över tid ska löna sig. Det kan vara lätt att ta för givet men när vi under senaste tiden har sett flertalet bolag som plötsligt omformulerar grundläggande värderingar, uppskattar jag värdet av att stå stadigt i sina värderingar. Det gör mig stolt, ödmjuk och motiverad att fortsätta framåt.



Maria Björkling,
Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig



Resultatanalys Januari – mars 2025

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 2,0 procent, från 72,6 Mkr till 74,0 Mkr. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkter ökat med 3,1 procent där förändringen är kopplad till omflytt, omförhandlade kontrakt och nyuthyrning i flera fastigheter. Uthyrningsgraden landar på 99,0% jämfört med 98,6% mot föregående år. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster. Dessa ökade något under perioden från 8,1 Mkr till 11,6 Mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 24,5Mkr (27 Mkr). Den lägre kostnaden förklaras framförallt av lägre kostnader för media, sett till jämförbara fastigheter är mediakostnaderna 5,6 procent lägre än samma period föregående år.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 61,1 Mkr jämfört med 53,6 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 13,9 procent. Överskottsgraden för det första kvartalet 2025 uppgick till 71,4 procent jämfört med 66,5 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för centraladministration ligger på -9,5 Mkr vilket är i nivå med samma period förra året.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -25,8 Mkr för kvartalet jämfört med föregående års -25 Mkr. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2 gånger (1,8 gånger). I kvartalet har koncernen aktiverat räntor på 10,1 Mkr (7,8 Mkr) kopplade till våra projekt.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -0,48 Mkr jämfört med 25,5 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 16,9Mkr (20,9 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -174 Mkr (4,6 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -0,14Mkr (5,8) Mkr, vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt 0,43Mkr (-11,3Mkr). Aktuell skatt uppgick till 3,0 Mkr (-2,4 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -2,6 Mkr jämfört med -8,9 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 26,9 Mkr (33,9Mkr).

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. Fram till och med den 31 mars har 65,2 Mkr (95,8 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer under året. Utöver detta har 10,1 Mkr (7,8 Mkr) av koncernens räntekostnader aktiverats i projekten i enlighet med IAS 23 Låneutgifter, där ökningen kommer från att Arwidsro i år driver många större projekt under 2025.

Exempel större projekt

I Norrtälje löper projektet Förrådet med 204 hyresrätter på. Projektet genomförs i enlighet med vårt gröna ramverk och inflyttning kommer att ske under hösten 2025.

I Nacka bygger Arwidsro Orminge Entré – ett nytt landmärke med ett 20 våningars höghus med cirka 150 bostäder, livsmedelsbutik och mobilitetshus. Sprängnings- och pålningsarbete är klart och nu pågår markarbete och arbete med betong och grundläggning. Projektet löper från augusti 2024 till sommaren 2027 och genomförs även det i enlighet med vårt gröna ramverk.

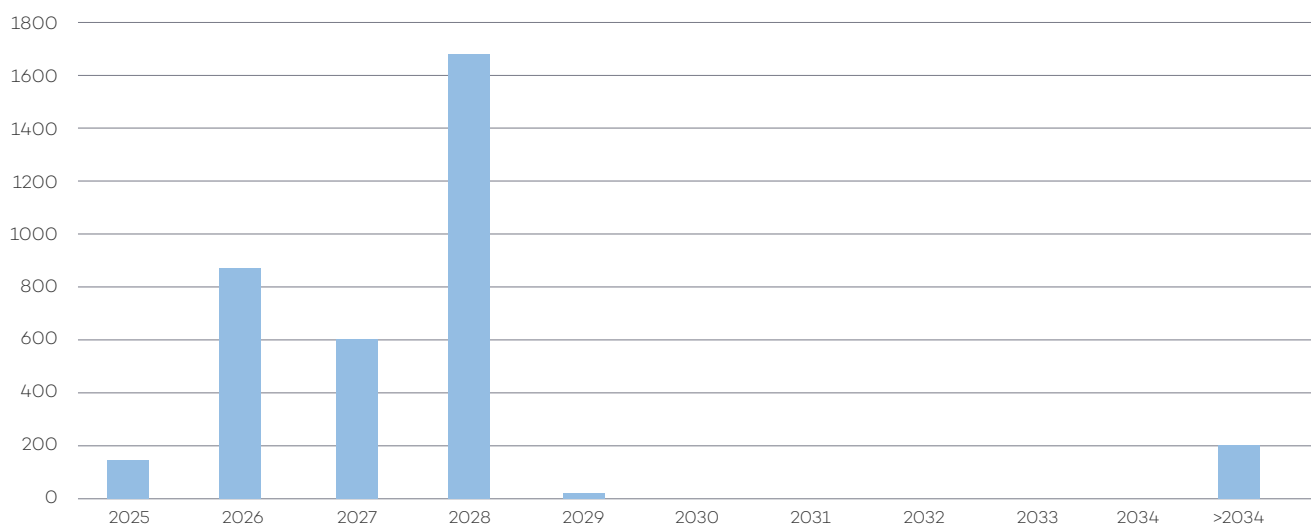


Finansiering

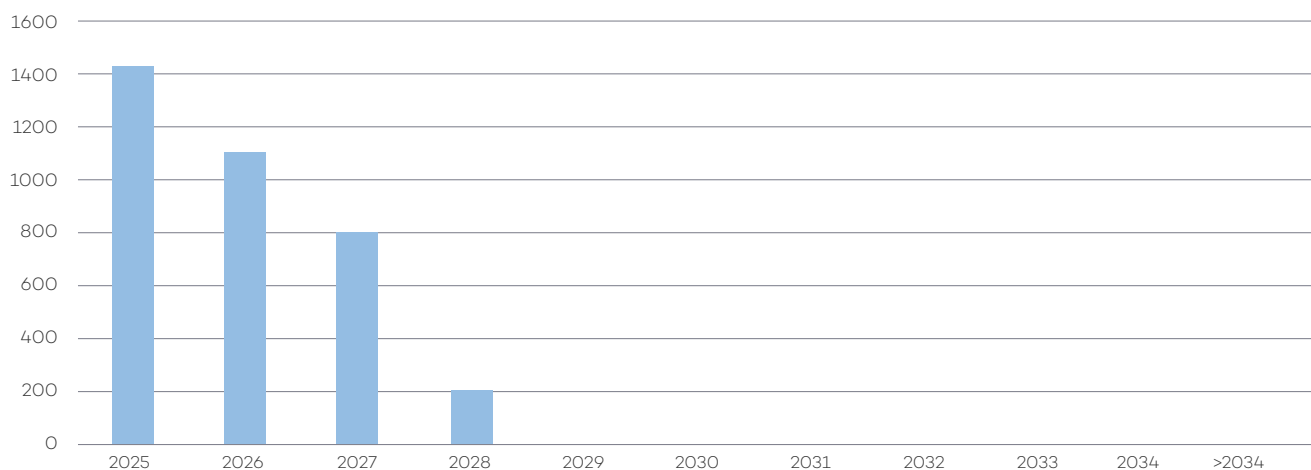
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån.

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 använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallstruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak till ett nominellt värde om totalt 1.000 Mkr och ränteswappar om 600 Mkr. I syfte att säkerställa att bolaget har en jämn kapitalförfallstruktur har vi under 2025 refinansierat befintliga gröna obligationer om 300 Mkr, förfall juli 2025, med gröna obligationer om 350 Mkr med förfall 2027. Under 2025 har vi dessutom emitterat gröna hybridobligationer om 200 Mkr och samtidigt återköpt 88,75 Mkr i utestående hybridobligation emitterad 2021. Koncernens skulder till kreditinstitut och gröna obligationslån uppgick vid utgången av kvartalet till 3 548,2 Mkr (2 842,9 Mkr). Lånen ges i i huvudsak till moderbolaget och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 mars 2025 till 382,5 Mkr (264,2Mkr). Belåningsgraden uppgick till 59,4 procent (57,4 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid kvartalets utgång till 4,71 procent (5,19 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 1,2 år (1,9 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,8 (3,9) år. Av koncernens totala skuld är 63,6 (61,9) procent räntesäkrad genom räntetak, ränteswappar och fasträntelån. Låneportföljen är fördelad på elva kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Kapitalbindning per år (Mkr)



Räntebindning per år (Mkr)



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 försåras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna möta kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Koncernen finansieras delvis med ägarlån, som klassificeras som eget kapital. 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.

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro äger den 31 mars 2025 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	Q1 2025
Nettoomsättning	380 482
Fastighetskostnader	-78 042
Driftnetto	302 440
Central administration	-36 522
Finansnetto	-126 093
Förvaltningsresultat	139 825
Räntetäckningsgrad	2,1

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån den kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 mars 2025.

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Den 23 januari 2025 emitterade Arwidsro ytterligare 200 miljoner gröna efterställda hybridobligationer samt offentliggjorde resultat från återköpserbjudandet av bolagets utestående hybridobligationer som meddelades den 20 januari 2025. Arwidsro mottog återköpsinstruktioner på ett totalt aggregerat nominellt belopp motsvarande 88,75 miljoner kronor.

Den 12 februari 2025 emitterade Arwidsro ytterligare ett grönt icke säkerställt seniort obligationslån om 350 miljoner under ett ramverk om totalt 600 miljoner kronor. De nya gröna obligationerna är noterade på Nasdaq.

Arwidsro ingick i mars 2025 ett samarbetsavtal med Svenska Ishockeyförbundet. Samarbetet är ett led i Arwidros satsning på idrottsfastigheter där Arwidsro har en målsättning att etablera sig som en stark och långsiktig aktör som kan utveckla och förvalta idrottsanläggningar och tillsammans med idrottsrörelsen och kommuner skapa förutsättningar för detta.

Den 24 mars förvärvade Arwidsro Överby Handelsområde i Trollhättan. Förvärvet omfattar två fastigheter och 20 861 kvm dagligvaruankrade handelsfastigheter. Fastigheterna har en genomsnittlig hyreslängd om över fyra år och en ekonomisk beläggningsgrad på 100%. I samband med förvärvet omfinansierar Arwidsro ett flertal lån genom ett nytt lån från Storebrand om 1,1 mdkr med en tenor om tre år.

Den 1 april begärde Arwidsro inlösen av sitt utestående efterställda gröna hybridsobligationslån på 500 miljoner med rörlig ränta. Inlösen skedde 6 maj och omfattade 100 procent av hybridobligationernas nominella belopp plus ränta..

30e april 2025 emitterade Arwidsro Fastighets AB ytterligare gröna icke-säkerställda seniora obligationer till ett belopp om SEK 100 000 000 inom dess existerande ramverk om totalt SEK 600 000 000. Emissionslikviden ska användas i enlighet med bolagets sedan tidigare etablerade gröna finansieringsramverk.

Vid stämman 11e april 2025 utsågs Maria Lidström som ny styrelseledamot i Arwidsro Fastigheter AB. Maria har lång erfarenhet inom fastighetsbranschen och arbetar idag som Vd på Stenvalvet. Utökningen av styrelsen förstärker byggandet av framtidens Arwidsro.

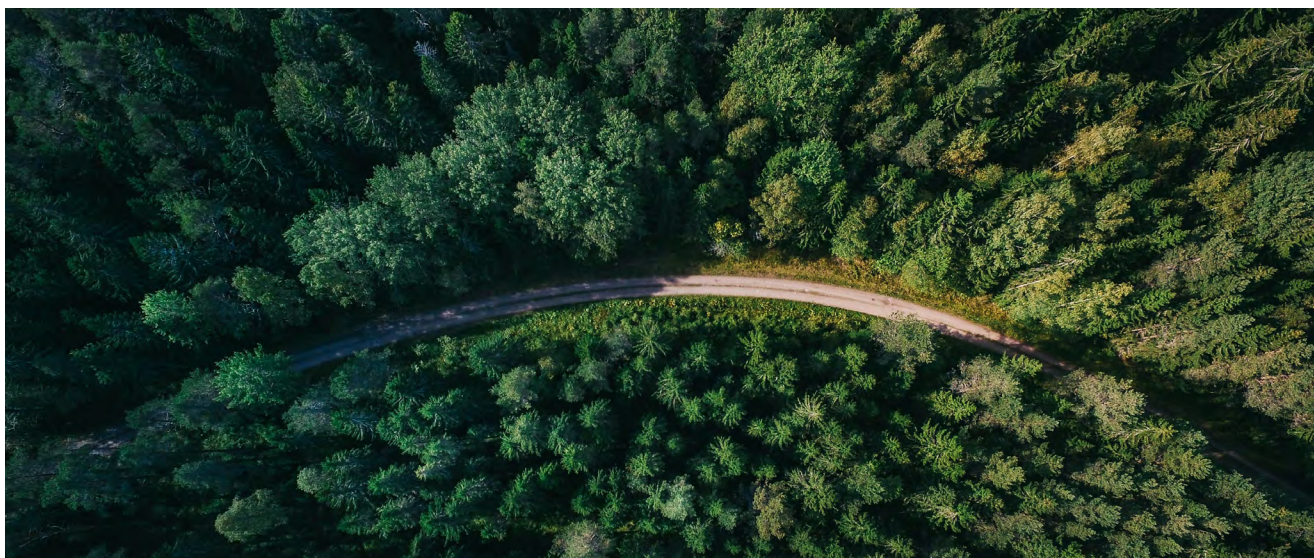
För mer information, se arwidsro.se.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 24 medarbetare av vilka 46 procent var kvinnor och 54 procent män.

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 övriga bolag i koncernen.



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.

Stockholm den **16 maj 2025**

Peter Zonabend

Verkställande direktör

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.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För ytterligare information kontakta

Peter Zonabend, VD, mobil: 070-496 32 78

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	R12	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	2	74 005	72 562	296 664	295 222
Övriga intäkter	2	11 618	8 149	40 437	36 968
Nettoomsättning		85 623	80 711	337 102	332 190
Fastighetskostnader	2, 3	-24 514	-27 062	-95 628	-98 177
Driftnetto		61 110	53 649	241 474	234 013
Central administration	2	-9 494	-9 503	-36 266	-36 275
Resultat före finansiella poster		51 616	44 146	205 208	197 738
Finansiella intäkter	6	3 508	5 230	15 242	16 964
Finansiella kostnader	6	-29 261	-30 228	-108 536	-111 758
Räntekostnader leasingskuld	6	-19	-24	-83	-89
Förvaltningsresultat		25 844	19 124	111 831	102 855
Värdeförändring fastigheter, realiserade		–	–	1 578	1 578
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	5	-481	25 532	95 808	121 821
Värdeförändring värdepapper, orealiserade		1 282	-5 238	3 566	-2 954
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-143	5 803	-27 315	-21 605
Bokslutsdispositioner		–	–	34 731	34 731
Resultat före skatt		26 502	45 222	220 199	236 426
Skatt	4	428	-11 327	-52 450	-64 205
Periodens resultat		26 930	33 895	167 750	172 222
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		27 254	33 876	166 139	172 762
Innehav utan bestämmande inflytande		-324	17	1 610	1 951
Periodens resultat		26 930	33 894	167 750	174 713
Periodens övrigt totalresultat		–	–	–	–
Periodens totalresultat		26 930	33 894	167 750	174 713

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
Nyttjanderättstillgångar		1 185	1 580	1 284
Förvaltningsfastigheter	5	5 229 928	4 395 114	4 728 048
Inventarier		2 487	1 889	2 579
Derivat		7 601	32 778	5 606
Summa anläggningstillgångar		5 241 201	4 431 361	4 737 516
Hysesfordringar		2 338	798	300
Fordringar hos ägarbolag	7	126 828	161 013	127 475
Övriga fordringar		11 141	54 824	28 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 220	32 159	18 839
Övriga kortfristiga placeringar		60 205	–	56 663
Likvida medel		382 468	264 227	362 418
Summa omsättningstillgångar		608 200	513 022	594 093
Summa tillgångar		5 849 401	4 944 383	5 331 609
Eget kapital				
Aktiekapital		1 025	1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	166 348	162 667
Hybridobligation		675 000	463 750	563 750
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 024 986	982 053	1 009 046
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 863 678	1 613 176	1 736 488
Innehav utan bestämmande inflytande		5 931	4 308	6 255
Summa eget kapital		1 869 609	1 617 484	1 742 743
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		3 168 049	2 140 677	2 499 125
Leasingskuld		1 228	1 591	1 320
Övriga långfristiga skulder		862	1 774	927
Derivat		2 138	–	–
Uppskjutna skatteskulder		252 116	200 063	249 533
Summa långfristiga skulder		3 424 392	2 344 105	2 750 906
Kortfristiga räntebärande skulder		380 140	702 173	649 423
Leverantörsskulder		23 049	75 467	42 633
Kortfristiga skulder till ägarbolag		44 250	91 578	47 683
Skatteskulder		6 081	17 358	1 018
Övriga skulder		24 186	17 314	17 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 694	78 904	80 178
Summa kortfristiga skulder		555 399	982 794	837 960
Summa skulder		3 979 792	3 326 899	3 588 865
Summa eget kapital och skulder		5 849 401	4 944 383	5 331 609

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	162 667	463 750	958 578	1 586 020	4 291	1 590 311
Periodens totalresultat							
Periodens resultat	-	-	-	172 762	172 762	1 951	174 713
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	172 762	172 762	1 951	174 713
Lämnad utdelning	-	-	-	-63 844	-63 844		-63 844
Övriga justeringar				-12	-12	12	-
Nyemission hybridobligation		-	300 000		300 000		300 000
Återköp av hybridobligation			-200 000	-4 000	-204 000		-204 000
Betalning ränta hybridobligation	-	-	-	-54 438	-54 438	-	-54 438
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	162 667	563 750	1 009 046	1 736 488	6 255	1 742 743

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 025	162 667	563 750	1 009 046	1 736 488	6 255	1 742 743
Periodens totalresultat							
Periodens resultat	-	-	-	27 254	27 254	-324	26 930
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	27 254	27 254	-324	26 930
		-					
Nyemission hybridobligation		-	200 000		200 000		200 000
Återköp av hybridobligation	-	-	-88 750	3 041	-85 709	-	-85 709
Betalning ränta hybridobligation	-	-	-	-14 356	-14 356	-	-14 356
Utgående eget kapital 2025-03-31	1 025	162 667	675 000	1 024 987	1 863 678	5 931	1 869 609

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Not	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	R12	Jan-dec 2024
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster		51 616	44 146	205 208	197 738
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avskrivning av inventarier		191	67	776	652
		51 807	44 212	205 983	198 390
Erhållen ränta		-2 468	-7 659	17 967	12 776
Betald ränta		-39 821	-39 549	-168 569	-168 297
Betald skatt		8 074	10 949	-14 372	-11 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		17 592	7 953	41 009	31 372
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		14 649	20 566	72 792	78 709
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-18 039	-26 578	-28 626	-37 165
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		14 202	1 941	85 175	72 916
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		-65 164	-95 836	-293 234	-323 906
Investeringar inventarier			-411	-880	-1 291
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-427 049	-	-427 049	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		-	-	19 846	19 846
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-	-59 617	-59 617
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-492 214	-96 247	-760 936	-364 968
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		1 609 984	839 778	2 449 843	1 679 637
Amortering av lån		-1 211 792	-681 007	-1 770 666	-1 239 881
Hybridobligation		200 000	-	500 000	300 000
Återköp hybridobligation		-85 709	-	-288 750	-200 000
Transaktionskostnader hybrid		-	-	-959	-4 000
Betald ränta hybridobligation		-14 356	-13 101	-55 693	-54 438
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-65	33	-912	-814
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-	-38 865	-38 865
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		498 062	145 703	793 998	441 639
Periodens kassaflöde		20 050	51 396	118 239	149 587
Likvida medel vid periodens början		362 418	212 831	264 227	212 831
Likvida medel vid periodens slut		382 468	264 227	382 465	362 418

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	R12	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	14 000	13 000	53 007	52 007
Övriga rörelseintäkter	2 724	286	8 578	6 140
Bruttoresultat	16 724	13 286	61 585	58 147
Övriga externa kostnader	-7 429	-5 869	-31 802	-30 242
Personalkostnader	-8 380	-8 031	-34 838	-34 489
Avskrivningar av inventarier	-92	-67	-282	-257
Övriga rörelsekostnader	-301			-63
Rörelseresultat	522	-681	-5 337	-6 904
<i>Resultat från finansiella poster:</i>				
Finansiella intäkter	15 078	23 727	67 030	75 679
Finansiella kostnader	-18 401	-20 477	-96 195	-98 271
Bokslutsdispositioner	187 271	-	231 751	44 480
Resultat före skatt	184 471	2 569	197 249	14 984
Skatt	-	-2 699	-1 680	-4 379
Periodens resultat	184 471	-130	195 569	10 605
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	184 471	-130	195 569	10 605

Balansräkning för moderbolaget

TKR	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	1 974	1 377	2 067
Pågående arbeten	6 400	6 901	6 400
Summa materiella anläggningstillgångar	8 375	8 278	8 467
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	229 282	217 312	229 282
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 704 283	997 185	610 636
Derivat	1 375	1 375	1 375
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 934 940	1 215 872	841 293
Summa anläggningstillgångar	1 943 315	1 224 150	849 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	260	9	–
Fordringar hos koncernföretag	1 115 759	1 047 073	827 714
Övriga fordringar	4 072	740	843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 544	8 478	16 411
Summa kortfristiga fordringar	1 132 634	1 056 299	844 969
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	57 456	–	56 663
Summa kortfristiga placeringar	57 456	–	56 663
Kassa och bank	131 549	43 244	111 673
Summa omsättningstillgångar	1 321 639	1 099 543	1 013 305
Summa tillgångar	3 264 954	2 323 693	1 863 065
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 025	1 025	1 025
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 025</i>	<i>1 025</i>	<i>1 025</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	13 035	13 035	13 035
Balanserat resultat	-385 761	-273 173	-385 052
Hybridobligation	675 000	463 750	563 750
Periodens resultat	184 471	-130	10 605
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>486 744</i>	<i>203 482</i>	<i>202 338</i>
Summa eget kapital	487 769	204 507	203 364
Obeskattade reserver	9 353	2 283	9 353
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 095 222	400 000	400 000
Obligationslån	843 928	400 000	500 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	–	2 112	–
Summa långfristiga skulder	1 939 150	802 112	900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 032	6 941	5 615
Kortfristiga skulder till koncernföretag	801 559	1 290 758	716 671
Aktuella skatteskulder	3 583	–	3 767
Övriga skulder	2 273	17 091	2 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 235	–	21 649
Summa kortfristiga skulder	828 682	1 314 790	750 348
Summa eget kapital och skulder	3 264 954	2 323 693	1 863 065

Noter, koncernen

Not 1: Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Arwidsros årsredovisning för 2024. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde.



Not 2: Segmentrapportering

Bolaget har två segment; Dagligvaruankrad handel samt Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder.

Hyresintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 68 Mkr (66,3 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 2,59 procent jämfört med kvartal 1 2024. Ökningen beror på indexuppräkning, omförhandlade kontrakt samt organisk tillväxt.

De totala fastighetskostnaderna minskade till -24,5 Mkr jämfört med -27,1 Mkr vilket framförallt förklaras av de lägre kostnaderna för media.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel Jan-mar 2025	Samhälls- fastigheter Jan-mar 2025	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel Jan-mar 2024	Samhälls- fastigheter Jan-mar 2024	TOTALT
Hyresintäkter	67 999	6 006	74 005	66 282	6 280	72 562
Serviceintäkter	7 409	326	7 735	6 196	-87	6 109
Övriga Intäkter	2 606	1 277	3 883	1 035	1 005	2 040
Nettoomsättning	78 014	7 609	85 623	73 514	7 197	80 711
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-7 148	-746	-7 894	-9 184	-357	-9 541
Fastighetsskötsel	-6 951	-144	-7 095	-8 122	-325	-8 447
Planerat underhåll	-91	-	-91	0	0	0
Fastighetsskatt	-3 541	-2	-3 543	-3 478	-2	-3 481
Övriga fastighetskostnader	-5 136	-755	-5 891	-5 052	-541	-5 593
Summa	-22 866	-1 647	-24 514	-25 836	-1 226	-27 062
Driftnetto	55 148	5 962	61 110	47 678	5 971	53 649
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)	-	-	-4 048	-	-	-5 365
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)	-	-	-191	-	-	-166
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	-	-	- 5 255	-	-	-3 973
Summa	-	-	-9 494	-	-	-9 503
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	3 508	-	-	5 230
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-29 261	-	-	-30 228
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)	-	-	-19	-	-	-24
Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-25 772	47 678	-	-25 022
Förvaltningsresultat	55 148	5 962	25 844	190 175	5 971	19 124
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	16 895	-17 376	-481	20 914	4 618	25 532
Värdetförändring värdepapper, orealiserade	-	-	1 282	-	-	-5 238
Värdetförändring finansiella instrument, orealiserade	-	-	-143	-	-	5 803
Resultat före skatt	72 043	-11 414	26 502	68 592	10 589	45 221

Not 3: 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 4: Skatter

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Temporära skillnader beaktar inte skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat

TKR	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	3 011	-2 446
Summa	3 011	-2 446
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 583	-8 880
Summa	-2 583	-8 880
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	428	-11 327

Not 5: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel Jan-mar 2025	Samhälls- fastigheter Jan-mar 2025	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel Jan-mar 2024	Samhälls- fastigheter Jan-mar 2024	TOTALT
Verkligt värde vid årets början	3 838 157	889 891	4 728 048	3 626 248	639 690	4 265 936
Förvärv	427 049	–	427 049	–	–	–
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	23 607	41 557	65 164	49 518	46 318	95 836
Aktiverad ränta	5 495	4 652	10 147	6 691	1 119	7 810
Orealiserade värdeförändringar	16 895	-17 376	-481	20 914	4 618	25 532
Verkligt värde vid årets slut	4 311 203	918 725	5 229 928	3 703 371	691 744	4 395 113

Not 5: Förvaltningsfastigheter *Forts.*

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Målet är att varje kvartal värdera cirka en fjärdedel av beståndet externt, vilket utförs av oberoende värderingsmän, de övriga tre fjärdedelarna av fastigheterna värderas internt med kassaflödesmetoden.

Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Novier, Colliers samt CBRE. 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. För Dagligvaruankrad handel är den mellan 7,5 procent och 9,7 procent med ett vägt snitt om 8,2 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,0 procent och 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,8 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 individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet.

Två fastigheter har en högre kalkylränta (10,1-10,8 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,0-8,7 procent men uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde. Det vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för dagligvaruankrade handelsfastigheter till 6,1 (6,0) procent, för samhällsfastigheter 4,8 (4,7) procent och för hela portföljen till 5,9 (5,9) 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 och kassaflödesvärderingar som baseras på observerade transaktioner av jämförbara fastigheter.

Pågående projekt avser främst nybyggnad samt tillbyggnad och ombyggnad på befintliga fastigheter. Projekten värderas till nerlagda kostnader fram till dess att projektet är färdigställt. Vid nybyggnation tillämpas succesiv vinstavräkning från den tidpunkt då intäkter och kostnader anses kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbara data och avser balansstidpunkten 2025-03-31. Under de två senaste åren har antalet transaktioner minskat samtidigt som ett flertal transaktioner skett av "stressade" aktörer (dvs. ej marknadsmässiga transaktioner). Värderingar har fortsatt skett med hjälp av ortpris- och kassaflödesmetoden, i de fall jämförbara transaktioner varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktavkastningskrav samt värde-metoder.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 mars 2025 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 5 230 Mkr (4 395 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för fastigheter uppgick totalt till -0,48 Mkr (25,5 Mkr).

Not 6: Finansiella intäkter och kostnader

Arwidsro tillämpar den möjlighet som finns i redovisningsstandarden IAS 23 Låneutgifter att, på de pågående projekt som uppfyller definitionen av en kvalificerad tillgång, aktivera ränteutgifter och lägga dessa till anskaffningsvärdet för tillgången för att på så vis visa en mer korrekt bild av projektens verkliga värde. De på detta sätt aktiverade ränteutgifterna har för första kvartalet uppgått till 10,1 Mkr (7,8 Mkr). Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om s.k. ränteswappar och räntetak. Genom ränteswappar byts den rörliga räntan mot en förutsägbar fast räntesats. Räntetaken innebär att räntan aldrig kan överstiga en i förväg satt övre gräns. Bolaget redovisar genom att kvitta ränteintäkter på räntederivat mot räntekostnader på lånen. Under det första kvartalet 2025 har räntesäkringen minskat de finansiella kostnaderna med 1,2 Mkr (7,3 Mkr).

Koncernen			
TKR	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	R12
Finansiella intäkter			
Ränteintäkter för lån och fordringar	2 573	2 377	11 125
Ränteintäkter för ägarlån	793	2 718	3 639
Övriga finansiella intäkter	142	135	478
Summa finansiella intäkter	3 508	5 230	15 242
Finansiella kostnader			
Räntekostnader för banklån och obligation	-28 825	-26 308	-109 707
Räntekostnader för ägarlån	0	-3 681	3 681
Övriga finansiella kostnader	-436	-239	-2 510
Summa finansiella kostnader	-29 261	-30 228	-108 536
Räntekostnader leasingskuld	-19	-24	-83
Finansnetto redovisat i resultatet	-25 772	-25 021	-93 377

Not 7: Närstående

Närstående parter anses vara bolag inom koncernen med ett bestämmande inflytande direkt eller indirekt. Styrelseledamöter anses också som närstående. Ersättning till styrelsen framgår av koncernens senaste årsredovisning.

TKR	31 mar 2025	31 mar 2024
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	323	310
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-500	-500
Räntenetto, ägarbolag	793	-962
Fordran på närstående	126 828	161 013
Skuld till närstående	44 250	91 578

Definitioner

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning. Soliditeten används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital.

Soliditet exklusive ägarlån

Eget kapital med avdrag för koncerninterna skulder vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning. 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 koncernens egna kapital (justerat för hybridobligationens värde).

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

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för koncerninterna räntebärande skulder och likvida medel samt kortfristiga placeringar. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration i relation till räntenettot. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Justerad räntetäckningsgrad

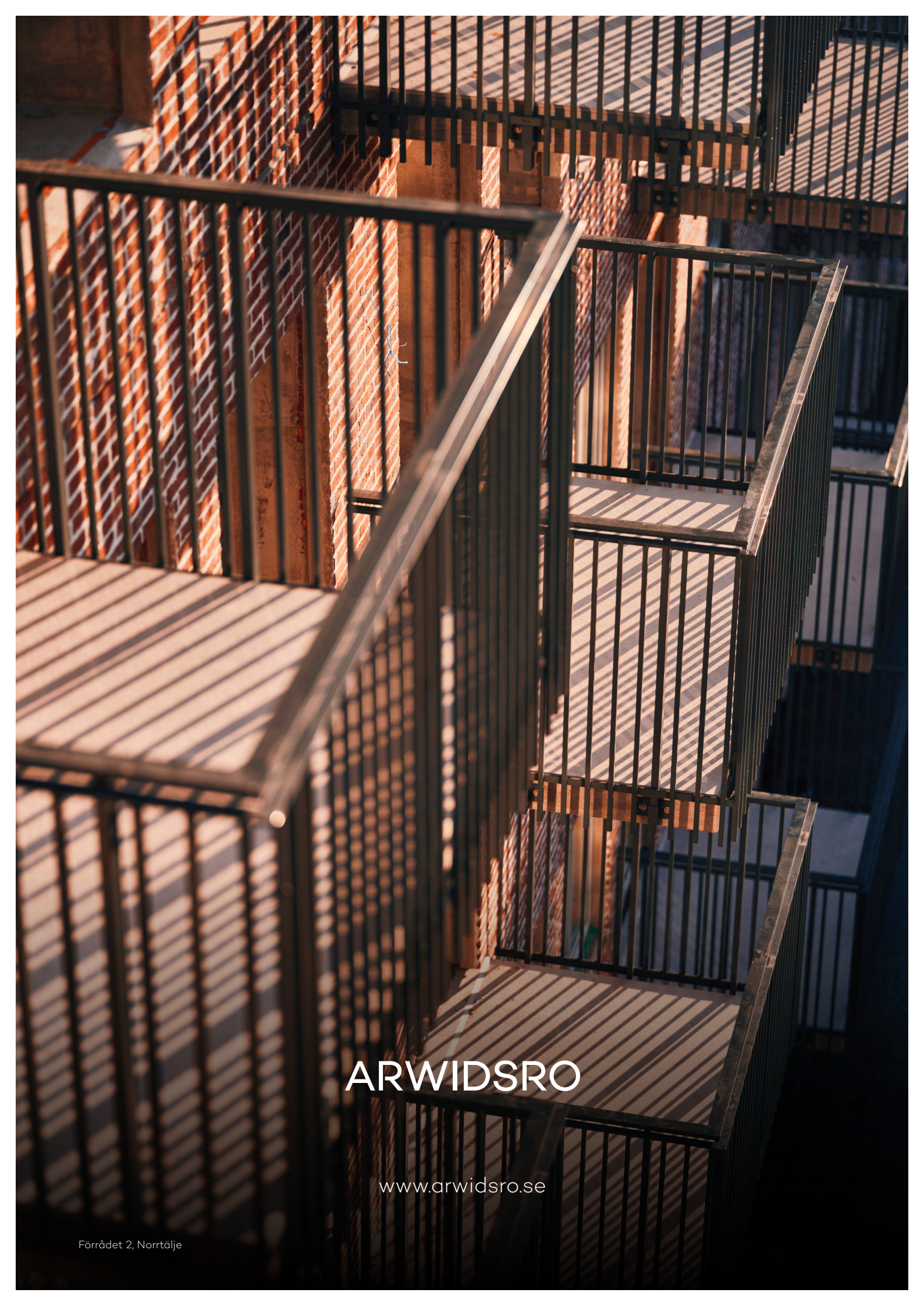
Driftnetto för rullande tolv månader minus kostnader för central administration plus extraordinära engångskostnader ej överstigande tio procent av EBITDA i relation till räntenettot. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att 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.



ARWIDSRO

www.arwidsro.se