

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2021

Första kvartalet 1 januari – 31 mars 2021

- Nettoomsättningen ökade med 53,6 procent från 30,4 Mkr till 46,7 Mkr
- Hyresintäkterna ökade med 40,5 procent från 28,9 Mkr till 40,6 Mkr
- Driftnettot uppgick till 33,3 Mkr (21,1) en ökning med 57,8 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9 Mkr (2,3)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 13,9 Mkr (3,8)
- Resultatet efter skatt uppgick till 19,9 Mkr (2,7)
- Förändring i fastighetsvärde från 1 645 Mkr till 2 513 Mkr vilket motsvarar en ökning på 52,7 procent

Väsentliga händelser under perioden

- Den 15 januari tillträdades två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde i Uppsala med cirka 12 000 kvm uthyrningsbar area och med ett fastighetsvärde om 206 Mkr. Byggnaderna är uppförda 2010 och 2011 i enlighet med kraven för Greenbuilding och Breeam. Största hyresgäster är Willys, Dollarstore, Rusta och Systembolaget. Den genomsnittliga hyreslängden ligger på 5,2 år och har en ekonomisk belägningsgrad om 100 procent.
- För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och har under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten
- Arwidsros äldreboende under uppförande, Brädgården 1, i Norrtälje Hamn erhöll 5 februari 2021 certifikat avseende Miljöbyggnad nivå Silver enligt bedömningskriterier i version 3.0. Äldreboendet omfattar 80 lägenheter med Humana som operatör och största hyresgäst. Byggnaden har solceller och sedumtak samt laddstolpar för elbilar. Projektet påbörjades hösten 2019 och färdigställs i maj 2021

Händelser efter periodens utgång

- Den 29 april emitterades framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr i två rater. Emissionen var signifikant övertecknad med stort institutionellt intresse. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025

VD-ORD

Under kvartalet har våra finansiella nyckeltal förbättrats avsevärt genom de förvärv som vi genomförde i slutet av föregående år och i årets första kvartal. Vi ser detta som början på vår fortsatta expansion.

Årets första kvartal tyngs alltid av vinterkostnader där årets vinter var strängare än vintern 2019/2020. Trots detta har vi kraftigt förbättrat vår intjäningsförmåga och har en högre överskottsgrad även på jämförbart bestånd. Eftersom vår förvaltningsmodell bygger på ett aktivt förvaltande kräver det generellt sett större insatser vid övertagande av en fastighet för att vi ska kunna optimera förvaltningen över tid. Eftersom vi arbetar långsiktigt med våra hus och våra hyresgäster lägger vi gärna lite mer tid för att förstå både husets och hyresgästernas behov. Vi har sett att detta lönar sig över tid både vad vi ser i resultaträkningen och i kundnöjdheten. Då vi har ökat beståndet med närmare 50 procent under de senaste sex månaderna har vi arbetat intensivt med just övertagandet och intrimningen av de nya fastigheterna.

Trots att pandemin har fortsatt vara problematisk under årets början ser vi goda möjligheter till både nyuthyrning och nyetablering av våra samarbetspartners.

Vidare har vi fortsatt arbetet med vår **gröna** omställning, ett arbete som kommer intensifieras allt mer. Vi ser stora fördelar med att arbeta med denna omställning då det över tid kommer generera lägre förvaltningskostnader, lägre mediaförbrukning och mer värde för miljön och samhället. Vi har fortsatt vårt arbete inom de sociala delarna av vårt ESG-ramverk där vi har lagt stor kraft vid de moment som vi anser ska ingå för att bygga bestående livsmiljöer. Värden som kan upplevas som abstrakta men gör att vi bygger bostäder där man vill bo, inte bara bor för att ha tak över huvudet. Vi tror att detta gör skillnad för individen och för samhället samtidigt som vi får lägre kostnader i form av bl.a. lägre skötselkostnader och omflyttningskostnader.

Efter rapportens utgång gjorde vi en emission av en grön hybridobligation som var kraftigt övertecknad. Emissionen rönt stort institutionellt intresse där vi är väldigt glada åt att en av Nordens största institutioner blev vår nya ankarinvestor. Genom det kraftigt stärkta egna kapitalet och likvida medlen kan vi nu fortsätta vår expansion.

Peter Zonabend, VD



HÅLLBARHET / GRÖN KOMMENTAR

Vi gick in i året 2021 med flertalet igångsatta certifieringsprocesser för att miljöcertifiera vårt befintliga bestånd i enlighet med Miljöbyggnad iDrift. Till de sedan tidigare påbörjade certifieringarna adderade vi de fastigheter vi förvärvade i slutet av 2020. Vi följer uppsatt tidplan – vilken innebär att vi ska certifiera stora delar av vårt bestånd redan i år.

Under första kvartalet har vi arbetat fram riktlinjer för hållbar utveckling av handelsplatser, avseende våra befintliga fastigheter. Riktlinjerna utgår från delmålen i de globala målen för hållbar utveckling inom Agenda 2030 och syftar till att utveckla våra handelsplatser med större perspektiv än den enskilda byggnaden. Att se våra handelsplatser som en mötesplats, erbjuda hållbara transportlösningar, utökade grönytor och mer cirkulära affärsmodeller är exempel på innehåll i riktlinjerna. Vi använder nu riktlinjerna i ett par fastigheter för att sedan utvärdera och därefter implementera dem.

Vår modell för utsläppsberäkning enligt GHG-protokollet är nu färdigställd och tredjepartsgranskad. Vårt strategiska beslut att inkludera scope 1, 2 och 3 har gett oss många insikter och identifierat områden där vi i samverkan med framförallt våra hyresgäster behöver hitta realistiska och samtidigt tillräckliga mål för reducering. Nästa steg i utsläppsberäkningen är att hitta rätt systemstöd för att effektivisera processen och kvalitetssäkra utsläppsfaktorer över tid. Vår målbild kvarstår: att innan utgången av 2021 samla in utsläppsdata och sätta mål för utsläppsreducering för hela vår verksamhet.

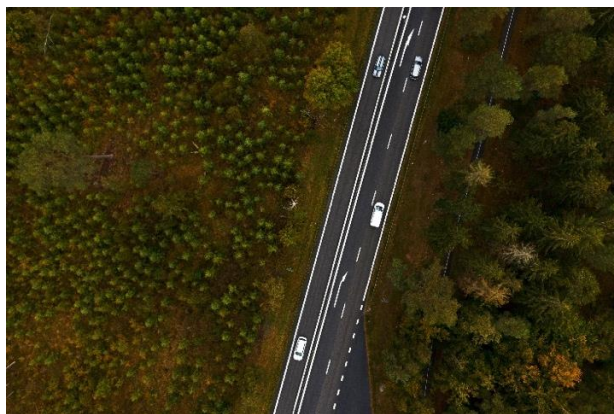
Den sociala aspekten av hållbarhet får allt större fokus i våra projekt och fastigheter. I våra nyproduktionsprojekt arbetar vi för att identifiera sociala fokusområden. Tillsammans med kommuner ringar vi in socioekonomiska utmaningar för att vår utformning ska vara lokalt förankrad. Vi utformar och designar våra projekt i syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar till ett hälsosamt och hållbart vardagsliv. Utifrån vardagslivet försöker vi sedan hitta sociala sammanhang och gemensamma ytor som bryter utanförskap. Även barnperspektivet får

hög prioritet i våra projekt, en viktig del i ett inkluderande och hållbart stadsliv.

Vi har även bekantat oss med certifieringssystemet NollCO2 vilket är en tilläggs-certifiering som ställer krav på att byggnadens växthusgasutsläpp är reducerade genom att sätta upp gränsvärden för utsläpp av byggdelsproduktionen, av byggprocesserna och indirekt genom att sätta en gräns för byggnadens energianvändning. Efter att ha testat certifieringen i ett av våra nyproduktionsprojekt ser vi goda möjligheter att certifiera enligt NollCO2.

Ett effektivt sätt att minska klimatavtrycket är att arbeta med återbrukade byggnadsmaterial. Tillsammans med Arwidssonstiftelsen har vi analyserat tillhörande frågeställningar och befintliga nätverk. Det finns såväl praktiska som kvalitetsmässiga utmaningar för ökat återbruk i nyproduktion, vilket ställer krav på god framförhållning och planering. Utöver kraftigt reducerade utsläpp utmanar återbruk gestaltning på ett kreativt vis, vilket vi tar med oss i flera projekt framöver. Även grönytor med tillhörande ekosystemtjänster blir för oss allt viktigare i våra fastigheter, såväl de på ritbordet som befintliga. Vi arbetar aktivt för att utöka våra fastigheters grönytor, vilket utöver insatser för ökad biologisk mångfald ger hälsofördelar och trivsamma livsmiljöer.

Vår första tredjepartsgranskning och investerarrapport kopplad till vår gröna obligation och därmed vårt gröna ramverk genomfördes framgångsrikt under kvartalet. Tillsammans med KPMG har vi gått igenom en rad dialoger och dokumentation vilket gett oss en viktig kvalitetssäkring. Vår hållbara resa fortsätter i allt snabbare takt. Vi arbetar målmedvetet för att nå vår hållbarhetsvision; att integrera hållbarhet i allt vi gör. I varje fastighet – oavsett ny eller befintlig, förskola, äldreboende eller handelsplats, arbetar vi dagligen för att skapa hållbara, bestående livsmiljöer. Platser där människor trivs och tar ansvar.



VERKSAMHET OCH FINANSIELL UTVECKLING

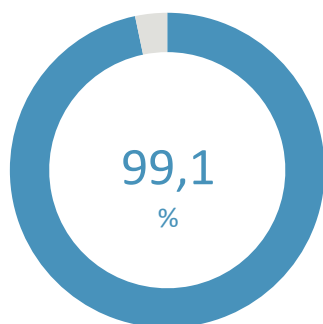
VERKSAMHET

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder.

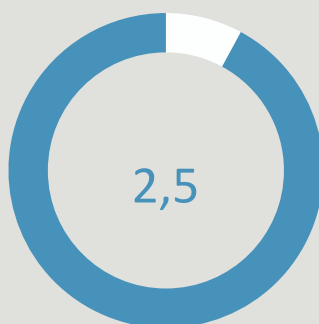
Bolaget grundades 1979 och besitter över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige.

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.

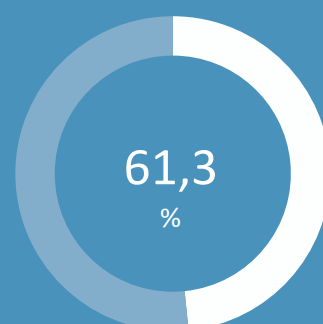
	Jan-Mar		R12	Helår
Nyckeltal, Tkr	2021	2020	R12	2020
Nettoomsättning	46 675	30 355	144 681	128 361
Fastighetsvärde	2 512 889	1 645 188	2 512 889	2 272 966
Faktisk uthyrningsgrad	99,1%	96,0%	99,1%	99,2%
Driftnetto	33 269	21 116	107 916	96 337
Orealiserade värdeförändringar	13 870	3 779	145 797	135 706
Resultat före skatt	22 885	5 899	178 409	161 423
Eget kapital	754 093	633 590	754 093	731 926
Soliditet	27,2%	28,9%	27,2%	28,9%
Soliditet exklusive koncernlån	28,3%	34,2%	28,3%	30,1%
Avkastning på eget kapital	2,6%	0,4%	19,1%	17,3%
Belåningsgrad 1	61,3%	45,8%	61,3%	57,1%
Belåningsgrad 2	65,4%	66,3%	65,4%	61,7%
Räntetäckningsgrad	1,9	2,1	2,1	2,2
Justerad räntetäckningsgrad	2,5	N/A	2,5	2,8



FAKTISKT
UTHYRNINGSGRAD



JUSTERAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD



LTV

RESULTATANALYS JANUARI – MARS 2021

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 53,6 procent från 30,4 Mkr till 46,7 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 40,5 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna uppgick till 40,6 Mkr (28,9). Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 99,1 procent (96,0). Ökningen beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år men även på omförhandlade kontrakt samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Tittar vi på jämförbart bestånd ser vi en ökning av intäkterna med cirka 9 procent. Ökningen för jämförbart bestånd beror främst på färre vakanser men även på omförhandling av hyresvillkor med befintliga hyresgäster. Den beror även på färdigställande av ett utbyggnadsprojekt i en befintlig fastighet under slutet av tredje kvartalet 2020 vilket lett till större uthyrningsbar yta, nya hyresgäster och ökade hyresintäkter.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 13,4 Mkr (9,2) vilket motsvarar en ökning på 45,6 procent. Ökningen förklaras av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med cirka 5 procent. Ökningen beror framför allt på, både för jämförbart samt för totalt bestånd, ökade kostnader för uppvärmning, el samt snöröjning till följd av en av ett kallt och snörikt första kvartal 2021 jämfört med ett vådermässigt mildt första kvartal 2020.

De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, planerat underhåll, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader. Mediakostnaderna ökade under året med cirka 49 procent, kostnad för fastighetsskötsel minskade med 4 procent. Fastighetsskatten ökade med 46 procent. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även på den kalla vintern 2021 jämfört med 2020. Minskningen avseende fastighetsskötseln beror på effektivare fastighetsförvaltning, bättre underhållna fastigheter men även på grund av försäljning av några fastighetsskötselintensiva fastigheter under första kvartalet 2020. Ökningen av fastighetsskatten är även den kopplad till ett större fastighetsbestånd första kvartalet 2021 jämfört med samma period föregående år. Att övriga fastighetskostnader ökat kraftigt beror på att det under första kvartalet 2021 gjorts en omfördelning av fastighetsadministration från central administration. Omfördelningen har gjorts för att bättre belysa vad den faktiska kostnaden är avseende fastighetsadministration. Bortser man från omfördelning av fastighetsadministrationen har de övriga kostnaderna minskat med cirka 35 procent. Minskningen är kopplad till mindre användande av externa konsulter och externa tjänster samt lägre marknadsföringskostnader. För jämförbara fastigheter har kostnaderna ökat med cirka 2 procent om man bortser från ny omfördelning av fastighetsadministration från central administration.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under kvartalet till 33,3 Mkr (21,1), vilket motsvarade en ökning på cirka 57,8 procent. Det innebar att överskottsgraden under första kvartalet 2021 uppgick till 71,3 procent (69,6). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 12 procent och överskottsgraden förbättrades från 70 procent till 72 procent bortsett från den nya fördelningen av fastighetsadministration som blir jämförelsestörande annars.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och har under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration minskade under kvartalet till 9,4 Mkr (9,7). Vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med 3,1 procent. Denna minskning beror framför allt på omfördelningen av fastighetsadministration från central administration till fastighetsadministration. Rensat från denna omfördelning har den centrala administrationen ökat med cirka 21 procent. Denna ökning är framför allt kopplad till utökad personalstyrka som en följd av expansionen av fastighetsbeståndet men även på utveckling och investering i programvara och analysprogram för att på bästa sätt vara förberedda på Arwidsros pågående och kommande expansion.

RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till -14,9 Mkr (-9,1) under kvartalet. Förändringen beror framför allt på förvärv av fastigheter som lett till att de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört att räntekostnaderna ökat. Att ränteintäkterna minskat beror på återbetalning av ett koncerninternt lån under 2020. Räntetäckningsgraden för kvartalet har minskat till 1,9 gånger (2,1). Att räntetäckningsgraden minskat förklaras främst av att hela det obligationslån som togs i september 2020 ännu inte utnyttjats fullt ut. Sett till rullande tolv ligger räntetäckningsgraden på 2,1.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för första kvartalet 2021 uppgick till 9 Mkr (2,3) vilket motsvarar en ökning på 291 procent. Den beror framför allt på att Arwidsro under kvartalet förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med första kvartalet 2020 utan att central administration inte ökat i motsvarande mån.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under kvartalet till 14 Mkr (4). Av värdeförändringarna var 11 Mkr (0) hänförligt till förvaltningsobjekt och 3 Mkr (4) kopplat till Samhällsfastigheter.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

Aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (0,8). Uppskjuten skatt uppgick till 2,9 Mkr (3,2).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 19,9 Mkr (2,7). Periodens resultat för rullande tolv uppgick till 144 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 kvartalet har 21 Mkr (42) investerats i befintliga fastigheter av vilket 19,5 Mkr (22) avser investering i nybyggnationer. Under 2021 har fastigheter köpts för 204 Mkr (0,5). Inga försäljningar har skett av fastigheter under första kvartalet 2021. Under första kvartalet 2020 såldes fastigheter för 34 Mkr.

FINANSIERING

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. I början på september 2020 emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr. 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.

De räntebärande skulderna utgjorde 62 procent av kapitalförsörjningen. Belåningsgraden nettoskuld uppgick till 61,3 procent och 52,3 procent avseende den seniora bruttoskulden. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive obligationslån uppgick till 13 (9) månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,39 (3,9) år. Låneportföljen är fördelad på fem kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant.

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.

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet avseende fastigheterna fluktuerar beroende på marknad, räntor, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäster med mera.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

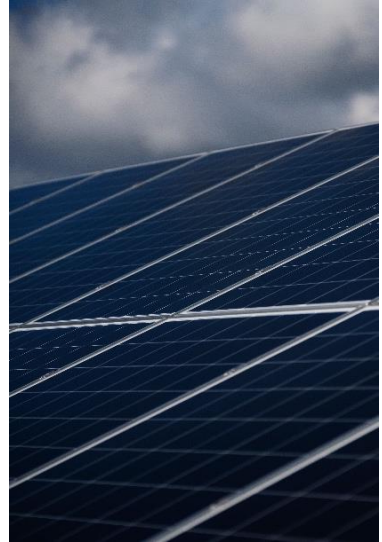
Vid illustration av intjäningsförmågan för 2021 för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 31 december 2020 inklusive de fastigheter som tillträdades i januari 2021 ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	186 903
Fastighetskostnader	-43 315
Driftnetto	143 588
Central administration	-35 900
Finansnetto	-44 900
Förvaltningsresultat	62 788
Räntetäckningsgrad	2,4

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2020.

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncern- och bolagsredovisning, fastighetsförvaltning samt projektledning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning samt finansiella kovenanter. Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för samma risker som för övriga bolag i koncernen.



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 15 januari tillträdades två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde i Uppsala med cirka 12 000 kvm uthyrningsbar area och med ett fastighetsvärde om 206 Mkr. Byggnaderna är uppförda 2010 och 2011 i enlighet med kraven för Greenbuilding och Breeam. Största hyresgäster är Willys, Dollarstore, Rusta och Systembolaget. Den genomsnittliga hyreslängden ligger på 5,2 år och har en ekonomisk beläggningsgrad om 100 procent.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och har under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

Arwidsros äldreboende under uppförande, Brädgården 1, i Norrtälje Hamn erhöll 5 februari 2021 certifikat avseende Miljöbyggnad nivå Silver enligt bedömningskriterier i version 3.0. Äldreboendet omfattar 80 lägenheter med Humana som operatör och största hyresgäst. Byggnaden har solceller och sedumtak samt laddstolpar för elbilar. Projektet påbörjades hösten 2019 och färdigställs i maj 2021.

Den 29 april emitterades framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr i två rater. Emissionen var signifikant övertecknad med stort institutionellt intresse. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 medarbetare av vilka 53 procent var kvinnor och 47 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 11 maj 2021

Per
Arwidsson
Styrelseordförande

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Joakim Nordblad
Styrelseledamot

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Peter Zonabend, CEO, mobil 070-496 32 78
Anette Erneholm, CFO, mobil 070-821 70 96

Denna information utgjorde innan offentliggörandet insiderinformation och är sådan information som Arwidsro Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 11 maj 2021.

GRANSKNING AV REVISORER

Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Q2 2021	27 augusti 2021
Delårsrapport Q3 2021	23 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	22 februari 2022

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Tkr	Not	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	R12	Jan-dec 2020
Kvarvarande verksamheter					
Nettoomsättning	3	46 675	30 355	144 681	128 361
Fastighetskostnader	3,4	-13 406	-9 239	-36 764	-32 024
Driftnetto		33 269	21 116	107 916	96 337
Central administration	3	-9 392	-9 694	-37 971	-38 847
Finansiella intäkter		37	4 729	4 655	9 347
Finansiella kostnader		-14 923	-13 853	-49 810	-48 740
Andel i joint ventures resultat		-	-	4 182	4 182
Förvaltningsresultat		8 991	2 298	28 972	22 279
Värdeförändring fastigheter, realiserade		24	-178	-1 183	-1 385
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	6	13 870	3 779	145 797	135 706
Bokslutsdispositioner		-	-	4 824	4 824
Resultat före skatt		22 885	5 899	178 409	161 423
Skatt	5	-2 955	-3 196	-34 417	-34 659
Periodens resultat		19 931	2 703	143 992	126 764
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		19 931	2 703	143 992	126 764
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
Periodens resultat		19 931	2 703	143 992	126 764
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		19 931	2 703	143 992	126 764

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

<i>Tkr</i>	Not	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	2 512 889	1 645 188	2 272 966
Inventarier		851	1 024	911
Andelar i joint ventures		4 227	45	4 227
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		–	186 500	–
Summa anläggningstillgångar		2 517 967	1 832 757	2 278 104
Hyresfordringar		3 084	83	3 147
Fordringar hos koncernföretag		40 690	192 711	23 982
Övriga fordringar		14 271	30 415	10 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 736	35 323	5 193
Likvida medel		182 795	99 881	211 180
Summa omsättningstillgångar		253 576	358 413	253 585
Summa tillgångar		2 771 543	2 191 170	2 531 690
Eget kapital				
Aktiekapital		1 000	1 000	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		753 093	632 590	730 926
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		754 093	633 590	731 926
Innehav utan bestämmande inflytande		–		–
Summa eget kapital	7	754 093	633 590	731 926
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		926 768	403 314	755 324
Skulder till koncernföretag		103 630	337 403	103 630
Övriga långfristiga skulder		402 096	2 080	400 899
Uppskjutna skatteskulder		93 496	67 296	90 541
Summa långfristiga skulder		1 525 990	810 092	1 350 394
Kortfristiga räntebärande skulder		394 764	447 368	353 944
Leverantörsskulder		13 709	18 637	18 463
Skulder till koncernföretag		44 179	257 906	45 242
Skatteskulder		9 792	5 688	6 851
Övriga skulder		3 686	3 206	2 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 329	14 683	22 703
Summa kortfristiga skulder		491 460	747 489	449 370
Summa skulder		2 017 450	1 557 581	1 799 764
Summa eget kapital och skulder		2 771 543	2 191 170	2 531 690

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

<i>Tkr</i>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. inkl periodens resultat	Summa hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 000	790	629 272	631 062	–	631 062
<i>Periodens totalresultat</i>						
Periodens resultat			2 703	2 703	–	2 703
Periodens övrigt totalresultat			–	–	–	–
Periodens totalresultat			2 703	2 703	–	2 703
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	–	–	–		–
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2020-03-31	1 000	790	632 590	633 590	–	633 590
<i>Tkr</i>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	790	730 136	731 926	–	731 923
<i>Periodens totalresultat</i>						
Periodens resultat			19 931	19 931	–	19 931
Periodens övrigt totalresultat			–	–	–	–
Periodens totalresultat			19 931	19 931	–	19 931
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Teckningsoptioner			636		636	
Tillskott från ägare			1 600	1 600		1 600
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	636	1 600	2 236		2 236
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	636	1 600	2 236	–	2 236
Utgående eget kapital 2021-03-31	1 000	1 426	751 667	754 093	–	754 093

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

<i>Tkr</i>	Not	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	R12	Jan-dec 2020
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		8 991	2 298	28 972	22 279
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Räntenetto i förvaltningsresultat		14 886	9 124	45 155	39 363
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		61	58	240	237
Resultatandel intressebolag		–	–	-4 182	-4 182
		23 939	11 480	70 185	57 727
Erhållen ränta		37	822	26 531	27 316
Betald ränta		-12 162	-5 925	-64 477	-58 240
Betald skatt		2 941	3 930	236	1 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		14 755	10 307	32 475	28 028
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-55 240	-13 715	118 025	159 550
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		24 691	-20 555	-134 873	-180 119
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-15 794	-23 963	15 627	7 459
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		-21 324	-41 695	-152 927	-173 298
Investering inventarier		–	-75	-67	-142
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-204 729	–	-660 303	-455 574
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		–	34 601	86 818	121 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-226 053	-7 169	-726 479	-507 595
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		222 994	74 167	887 323	738 497
Amortering av lån		-10 690	-19 355	-463 554	-472 218
Obligationslån		–	–	400 000	400 000
Teckningsoptioner		636	–	636	–
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		523	-17	-641	-1 181
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–	–	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		213 463	54 795	793 764	635 098
Periodens kassaflöde		-28 384	23 663	82 914	134 962
Likvida medel vid periodens början		211 180	76 218	99 881	76 218
Likvida medel vid periodens slut		182 795	99 881	182 795	211 180

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	R12	Jan-dec 2020
Nettoomsättning	7 800	6 501	33 032	31 733
Övriga rörelseintäkter	2 105	169	4 649	2 713
Bruttoresultat	9 905	6 669	37 681	34 446
Övriga externa kostnader	-5 966	-4 737	-20 624	-19 396
Personalkostnader	-4 718	-3 745	-17 185	-16 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-61	-58	-240	-237
Rörelseresultat	-840	-1 871	-368	-1 399
Finansiella intäkter	6 171	83	10 613	4 525
Finansiella kostnader	-7 386	-71	-19 784	-12 469
Bokslutsdispositioner	–	–	1 276	1 276
Resultat före skatt	-2 055	-1 859	-8 262	-8 067
Skatt	–	–	–	–
Periodens resultat	-2 055	-1 859	-8 262	-8 067
Periodens totalresultat	-2 055	-1 859	-8 262	-8 067

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

<i>Tkr</i>	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Anläggningstillgångar			
Inventarier	851	1 023	911
Andelar i koncernföretag	30 942	25 872	30 242
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	256 771	17 800	244 409
Övriga långfristiga fordringar	–	57	–
Summa anläggningstillgångar	288 564	44 752	275 562
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	–	16
Fordringar hos koncernföretag	323 963	126 733	241 972
Övriga fordringar	1 234	769	1 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 115	2 687	4 503
Summa kortfristiga fordringar	332 328	130 189	248 046
Kassa och bank	64 974	–	163 428
Summa omsättningstillgångar	397 302	130 189	411 474
Summa tillgångar	685 866	174 941	687 036
<i>Tkr</i>	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 000	1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 255	33 986	8 086
Periodens resultat	-2 056	-1 859	-8 067
Summa eget kapital	1 199	33 127	1 019
Långfristiga skulder			
Obligationslån	395 111	–	394 711
Summa långfristiga skulder	395 111	–	394 711
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 798	1 584	5 446
Skulder till koncernföretag	282 057	137 822	280 505
Aktuella skatteskulder	–	118	194
Övriga skulder	1 616	589	2 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 085	1 701	3 034
Summa kortfristiga skulder	289 556	141 814	291 306
Summa eget kapital och skulder	685 866	174 941	687 036

NOTER, KONCERNEN

Not 1: Redovisningsprinciper

Arwidsro Fastighets AB (publ) följer de av EU antagna IFRS-standarerna. 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 med undantag av nedan ändrade redovisningsprinciper. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Nya standards vilka trätt i kraft 2020 och andra förändringar

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standards eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committé som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 som har någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2: Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

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

2.1 Klassificering av fastigheter

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

2.2 Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 6. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

2.3 Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande nominell skattesats. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen skattekostnad.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

2.4 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader.

2.5 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

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

2.6 Klassificering av förvärv

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

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

Not 3: Segmentrapportering

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

Hysesintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 40,6 Mkr (28,9). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 40,5 procent. Ökningen beror till största delen på att koncernen förvärvat fastigheter men även på att hyresnivåerna ökat. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista mars 2021 till 128 222 kvadratmeter jämfört med 88 601 kvadratmeter per sista mars 2020.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 13,4 Mkr för perioden jämfört med föregående period (9,2). Detta motsvarar en ökning på 45,7 procent. Ökningen beror till största delen på förvärv av nya fastigheter.

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter		Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
Tkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2021	Totalt	Jan-mar 2020	Jan-mar 2020	Totalt
Hysesintäkter	40 600	–	40 600	28 931	–	28 931
Övriga Intäkter	2 747	3 329	6 076	337	1 088	1 425
Totala intäkter	43 347	3 329	46 675	29 268	1 088	30 355
Fastighetskostnader	-13 389	-17	-13 406	-9 239	–	-9 239
Central administration	-8 148	-1 243	-9 392	-8 781	-914	-9 694
Summa	-21 538	-1 260	-22 798	-18 020	-914	-18 934
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-4 642	–	-4 642	-3 112	–	-3 112
Fastighetsskötsel	-3 578	–	-3 578	-3 719	–	-3 719
Planerat underhåll	–	–	–	-213	–	-213
Fastighetsskatt	-2 053	-17	-2 069	-1 404	–	-1 404
Övriga fastighetskostnader	-3 116	–	-3 116	-791	–	-791
Summa	-13 389	-17	-13 406	-9 239	–	-9 239
Central administration						
Personalkostnader	-3 029	-848	-3 877	-3 745	-844	-4 589
Konsultkostnader	-1 000	–	-1 000	-745	–	-745
Avskrivningar inventarier	-61	–	-61	-58	–	-58
Övriga centrala kostnader	-4 059	-395	-4 454	-4 233	-70	-4 303
Summa	-8 148	-1 243	-9 392	-8 781	-914	-9 694
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	37	–	–	4 729
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-14 923	–	–	-13 853
Summa	–	–	-14 886	–	–	-9 124
Värdeförändringar fastigheter						
Orealiserad värdeförändring	11 330	2 540	13 870	–	3 779	3 779
Realiserad värdeförändring	24	–	24	-178	–	-178
Summa	11 354	2 540	13 894	-178	3 779	3 601
Resultat före skatt	33 163	4 609	22 885	11 070	3 952	5 899

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 perioden uppgår till 0 tkr (8). Uppskjuten skatt uppgår till 2 955 tkr (3 196). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

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

Koncernen		
TSEK	31 mar 2021	31 mar 2020
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	–	-8
	–	-8
Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 955	-3 188
	-2 955	-3 188
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen		
	-2 955	-3 196

Not 6: Förvaltningsfastigheter

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter		Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
Tkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2021	Totalt	Jan-mar 2020	Jan-mar 2020	Totalt
Verkligt värde vid årets början	2 015 944	257 022	2 272 966	1 550 658	88 329	1 638 988
Förvärv	204 395	334	204 729	472	–	472
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 833	19 490	21 323	19 268	21 964	41 231
Avyttringar	–	–	–	-39 283	–	-39 283
Orealiserade värdeförändringar	11 330	2 540	13 870	–	3 779	3 779
Verkligt värde vid årets slut	2 233 501	279 387	2 512 889	1 531 116	114 072	1 645 188

Värderingsprocess och värderingsmetod

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

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

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande 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 6,3 procent-9,4 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. En fastighet har kalkylräntan 14,2 procent samt direktavkastning på 12 procent denna uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,74 procent (5,96). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter.

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

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 mars 2021 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 2 513 Mkr (1 645). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 14 Mkr (4). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 8,4 procent (2,3). Värdeuppgången förklaras av värdehöjande investeringar samt förvärv av fastighet. Men även som av ett något sänkt avkastningskrav.

Not 7: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

Transaktioner med närstående		Transaktionsvärde	
		31 mar 2021	31 mar 2020
<i>Tkr</i>			
Tjänster			
Försäljning av administrativa tjänster till närstående		295	–
Inköp av administrativa tjänster från närstående		500	–
Finansiella poster			
Räntenetto		2 561	3 831
Lån från närstående		103 630	103 630
		106 396	107 461

Not 8: Händelser efter delårsperiodens utgång

Den 29 april emitterades framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025.

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 på 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.

Belåningsgrad

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 1

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

Räntetäckningsgrad

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

Justerad räntetäckningsgrad

Driftsöverskott för rullande tolv månader minus kostnader för central administration plus extraordinära engångskostnader ej överstigande tio procent av EBITDA plus transaktionskostnader plus/ minus förluster eller vinster från derivatinstrument plus/ minus resultat från förvärv eller försäljningar av fastigheter plus/ minus vinster eller förluster från joint ventures plus återläggning av avskrivningar, amorteringar eller nedskrivningar av tillgångar plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnader. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Driftnetto

Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet används bland annat till att mäta förvaltningens lönsamhet.

Faktisk uthyrningsgrad

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



ARWIDSRO