

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2022

Perioden 1 januari – 30 juni 2022

- Nettoomsättningen ökade med 44,0 procent från 93,4 Mkr till 134,5 Mkr
- Driftnettot uppgick till 90,2 Mkr (67,6 Mkr) en ökning med 33,5 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31,2 Mkr (21,8 Mkr), en ökning med 43,1 procent.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 132,5 Mkr (160,3 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 157,0 Mkr (157,3 Mkr)
- Förändring i fastighetsvärde från 3 288 Mkr till 3 890 Mkr vilket motsvarar en ökning på 18,3 procent

Andra kvartalet april – juni 2022

- Nettoomsättningen ökade med 44,8 procent från 46,7 Mkr till 67,7 Mkr
- Driftnettot uppgick till 46,8 Mkr (34,3 Mkr) en ökning med 36,4 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15,7 Mkr (12,8 Mkr)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 48,8 Mkr (146,4 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 59,1 Mkr (137,4 Mkr)

Väsentliga händelser under kvartalet april – juni 2022

- Den 1 juni 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Rimbo-Vallby 5:93. Förvärvet omfattar 3 478 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 104 Mkr och ett hyresvärde om 6,7 Mkr.
- En mindre obebyggd fastighet, Nässjö Lagret 3, i Nässjö kommun har frånträtts 30 juni. Avtal ingicks under december 2021 med ett överenskommet fastighetsvärde om 25 Mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 7 juli ingicks avtal om förvärv av fastigheten Fyrvaktaren 19 i Härnösand med Kustbevakningen som hyresgäst i ett 15-årigt hyresavtal. Förvärvet omfattar 1 745 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 89,5 Mkr. Arwidsro tillträdde fastigheten den 16 augusti 2022. I samma transaktion sålde Arwidsro fastigheten Köpmannen 10 i centrala Härnösand, cirka fem procent över värdering.

VD-ORD

Arwidsro har under det senaste halvåret utvecklats väl med kraftigt ökande driftnetto och förvaltningsresultat samtidigt som vi har mycket låga vakansnivåer och lång genomsnittlig hyresduration med goda räntetäckningsmarginaler. Sett till vår hyresintäkt är mer än 99 procent indexerat där alla hyresavtal utöver en handfull har 100 procent KPI-indexering. Vi har stärkt vår finansiella ställning och har en mycket god likviditet för det fall att vi går mot tuffare tider. Även om Arwidsro står starkt är det många mörka moln på den svenska himlen. Men även i oroligare tider är jag övertygad om att Arwidsro kan fortsätta sin expansion och goda utveckling.

Enligt min personliga uppfattning har Sverige de senaste decennierna i likhet med många andra västländer bedrivit en aningslös politik där vi i Sverige har fattat beslut efter vad som känns bra, inte vad som är bra. Detta har lett till att vi idag brottas med problem som för bara några år sedan hade setts som helt orealistiska. Vi har idag en grov brottslighet som äter sig in på samhällskroppen, en effektbrist som riskerar att lamslå vår industri, ett ansträngt säkerhetsläge och ett eskalerande klimathot för att bara nämna några av de problem som vi själva har skapat de senaste tio åren. Detta är strukturella problem. Samtidigt yttras vår svårighet att planera och göra konsekvensanalyser på förhand i specifika problem såsom cementkrisen, vårdkrisen, utanförskapet och arbetslösheten. Det ena problemet övertrumpas av nästa. Sverige har i likhet med Tyskland lagt ned planerbar kraft vilket gör att vi har effektbrist. Tyskland och stora delar av Europa har gjort sig beroende av gasleveranser från Ryssland och när dessa uteblir är Tysklands svar att öka kolkraften som är det absolut sämsta alternativet för miljön. Så här i valtider diskuteras olika förslag för hur vi ska mildra energikrisens effekter under den kommande vintern där många konsumenter i södra Sverige i bästa fall kommer få extremt höga elräkningar och i värsta fall tvingas till fränkoppling. Konsumenter och företag kommer att drabbas hårt. En del företag kommer läggas ned och andra kommer inte etableras. Samtidigt ska man komma ihåg att det finns väldigt lite som talar för att nästa år blir bättre.

Politikerna debatterar för närvarande energiproduktion, -distribution, användning och betalning var för sig utan att vilja förstå att vi måste ha en långsiktig och jämlik plan för kraftsystemet så att alla aktörer kan planera därefter. Det går inte gynna ett kraftslag på bekostnad av ett annat, lika lite som det är skäligt att ge elsubventioner till specifika företag. För närvarande verkar lösningen vara att hoppas att icke-planerbar energi ska lösa alla problem. Dessvärre är Kina den största producenten av både vindkraftverk och solceller. Vi låter göra oss beroende av Kina på samma sätt som vi lät oss göras beroende av Ryssland. Även om det säkerhetsmässigt inte skulle vålla några problem är Kinas sätt att låta utvinna de sällsynta jordartsmineralerna som

behövs och producera framförallt solceller under den lägsta nivån för godtagbar social hållbarhet. Härvidlag har

alla som köper in, låter installera eller till och med köper solenergi ett stort ansvar. De förslag som diskuteras om att installera solceller på alla nya offentliga byggnader måste förenas med krav på säkerställande av goda produktionsförhållanden. Därtill får vi inte bortse från det grundläggande inom ekonomi: att hushålla med resurser. Det finns stor potential i energieffektiviserande åtgärder runt om i Sverige som behöver uppmuntras och premieras i större utsträckning. Att gräva där man står är alltid att föredra.

Utöver energikrisen är livsmedelsförsörjningen hotad både genom de höga drivmedelspriserna och kostnaderna för övriga insatsvaror. Både energikostnaderna och livsmedelskostnaderna kommer troligen vara förhöjda i Europa under överskådlig tid. I den mån de är ökande (vilket är troligt under nästkommande år) kommer de även bidra till inflationen men i vart fall en sämre levnadsstandard för gemene man. Vidare har de finans- och penningpolitiska åtgärderna som förts under de senaste åren skapat en grogrund för inflation. Riksbanken har tillsammans med övriga centralbanker fört en extremt expansiv politik och det är svårt att förstå varför i synnerhet Riksbanken avvaktade med att höja räntan under 2013–2020. Likaledes är det svårt att förstå de massiva tillgångsköp som igångsattes under pandemin och varför de lät fortgå under sådan lång tid. Naturligtvis är en stor del av den inflation vi har sett under det första halvåret skapad av de logistikproblem som har uppkommit genom bl.a. Kinas Corona-politik men de har förvärrats av den penningpolitik som fördes tillsammans med de finanspolitiska stimulanser som har givits runt om i världen. Plötsligt fanns pengar till allt och alla. Det bör härvidlag komma ihåg att för ett år sedan fanns inga moln på himlen och få såg inflation eller räntehöjningar. Kvaliteten på prognostiseringen är troligen inte bättre idag än då.

För Arwidsros del håller vi fast vid vår strategi och den absoluta huvuddelen av våra mediakostnader bärs av våra hyresgäster. Våra hyresgäster består huvudsakligen av dagligvaruaktörer med närliggande verksamheter samt offentligt finansierad verksamhet. Dessa kommer naturligtvis också känna av de ökade kostnaderna men bör vara de mest uthålliga. Likväl kommer vi fortsätta våra energieffektiviserande projekt för att mildra effekterna. Vi kommer fortsätta att expandera inom dessa sektorer eftersom vår bedömning är att de står starka i såväl låg- som högkonjunktur.

Vi har tidigare under året ökat vår likviditet för att kunna öka förvärvstakten för det fall att prisnivån justerades. Än så länge har vi inte sett att så skett. Under oroliga tider har det inte varit någon nackdel att ha en stor kassa även om det pressar räntetäckningstalen momentant. Att ha något sämre marginaler samtidigt som vi kan fortsätta vår expansion även vid hård stress i det finansiella systemet är en enorm trygghet.

Peter Zonabend, VD

HÅLLBARHET / GRÖN KOMMENTAR

Under årets andra kvartal har vi tagit våra första målinriktade steg till utsläppsminskning kopplat till våra slutsatser från vår första utsläppsrapportering. Denna pekade på våra hyresgästers pendlingsresor som största utsläppskälla varför vi analyserat detta och identifierat hur vi som fastighetsägare kan skapa bättre förutsättningar till hållbara resor. Väderskyddade cykelparkeringar är en åtgärd vi identifierat. Med stöd från Klimatklivet investerar vi nu i flertalet av våra handelsplatser som under hösten får cykelparkeringar med väderskydd och goda låsmöjligheter i bra lägen, med plats för såväl standardcyklar som lådcyklar. Utöver det har vi undersökt våra möjligheter att bidra till laddinfrastrukturen för elfordon. I juni slöt vi därför ett samarbetsavtal med Recharge som ska installera snabbbladdare (superchargers) på våra fastigheter. Recharge kommer att uppföra snabbbladdare i grupper om 8 laddpunkter, vilka ska etableras snarast möjligt. Vi fortsätter att fokusera på hållbara resor och i dialog med våra hyresgäster identifiera fler åtgärder för att minska utsläpp kopplade till resor.

Inom utsläppsområdet har vi även arbetat med att sätta ramen för utsläppsrapportering av våra projekt. Vi vill säkerställa en ambitiös modell som uppmuntrar till aktiva val i hela projektet, samtidigt som utsläppsrapporteringen inte får ta för stora resurser i anspråk. Det är en viktig grund i hela vårt hållbarhetsarbete; att vi ser till att våra resurser bidrar till konkret skillnad, inte bara rapporterar.

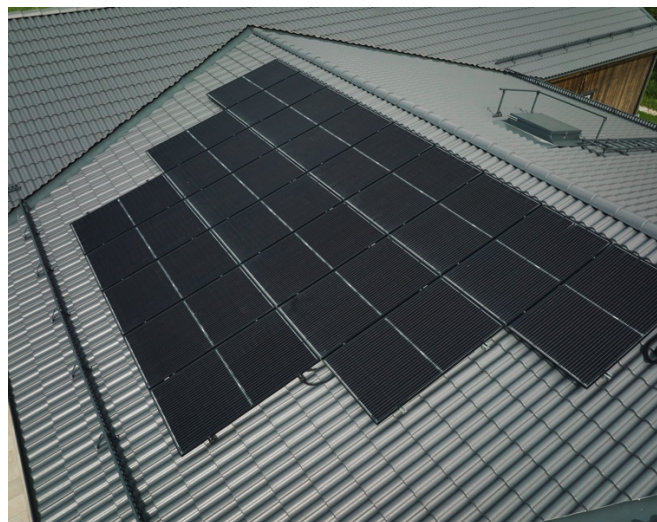
I juni genomförde vi en internkonferens med uppförandekod och leverantörskedja på agendan. Alla medarbetare var inbjudna när vi diskuterade grundläggande värderingar, vår uppförandekod, risker kopplade till leverantörskedjan och hur vi kan arbeta med dessa. Under hösten kommer vi att fortsätta detta förankringsarbete och utveckla vår

leverantörskedjegranskning med en tydlig koppling till principerna inom Global Compact.

En utmaning inom hållbarhet är att säkerställa att våra åtgärder och initiativ även tillför ekonomiskt värde. Det är avgörande för att vi ska kunna skala upp den gröna omställningen. Tillsammans med några av våra största hyresgäster har vi under våren haft mycket intressanta dialoger kring miljöcertifieringars värde och vilka alternativ och/eller tillägg som skulle kunna göra större skillnad. I dessa dialoger har vi varit överens om att det är viktigt att med gemensamma, tydliga och mätbara krav i syfte att säkra att våra respektive hållbarhetsinvesteringar gör maximal nytta.

Med samma frågeställning har vi också närmast oss fastighetsvärderare för att diskutera frågor kring hur hållbarhet kopplas till fastighetsvärde. Vi är övertygade om att en fastighet med låga utsläpp, hanterade klimatrisker, hög grönytefaktor med mera också bör värderas högre. Här är det tydligt att branschen behöver ta gemensamt ansvar för dessa frågor på allvar och etablera måtvärden och nyckeltal som uppmuntrar till hållbara investeringar i vårt befintliga fastighetsbestånd.

Vi fortsätter att dedikerat arbeta för affärsmodeller anpassade för framtiden där hållbarhet är en del av lösningen. I en orolig omvärld påverkad av bland annat hög inflation, störningar i leverantörskedjor samt extremväder i klimatförändringarnas spår behöver vi öka hastigheten i vår omställning. Att använda resurser på effektivt sätt och öka samverkan med kommuner, hyresgäster och andra intressenter kommer tillsammans med mod och tålamod att vara avgörande framöver. Under kvartalet har vi förstärkt vår egen organisation inom hållbarhet och vi ser fram emot en intensiv höst där vi ska göra stor konkret skillnad.

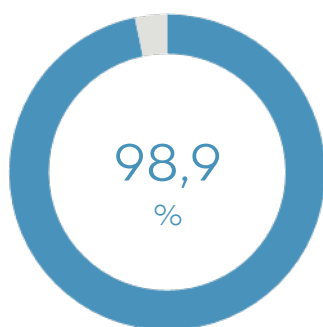


VERKSAMHET OCH FINANSIELL UTVECKLING

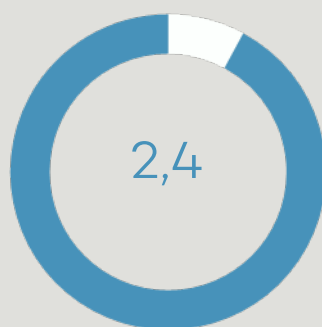
VERKSAMHET

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. Bolaget grundades 1979 och besitter över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

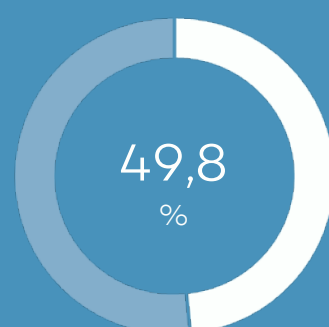
NYCKELTAL, TKR	APRIL-JUNI		JAN-JUNI		R12	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	R12	2021
Nettoomsättning	67 688	46 744	134 526	93 419	250 438	209 331
Fastighetsvärde	3 889 729	2 886 712	3 889 729	2 886 712	3 889 729	3 288 462
Faktisk uthyrningsgrad, %	98,9	99,1	98,9	99,1	98,9	98,0
Driftnetto	46 788	34 308	90 215	67 577	171 712	149 074
Orealiserade värdeförändringar	45 308	146 683	128 996	160 552	276 398	307 954
Resultat före skatt	77 908	159 280	199 171	182 165	528 336	511 330
Eget kapital	1 626 372	1 378 943	1 626 372	1 378 943	1 626 372	1 627 669
Soliditet, %	35,0	41,7	35,0	41,7	35,0	41,2
Soliditet exklusive koncernlån, %	35,8	43,0	35,8	43,0	35,8	42,3
Avkastning eget kapital, %	3,6	10,0	9,7	11,4	25,6	26,0
Eget kapital stamaktier	1 126 372	887 145	1 126 372	887 145	1 126 372	1 158 697
Avkastning eget kapital stamaktier, %	5,25	15,5	13,94	17,7	37,01	36,6
Belåningsgrad 1, %	49,8	41,7	49,8	41,7	49,8	44,6
Belåningsgrad 2, %	52,5	45,3	52,5	45,3	52,5	47,7
Räntetäckningsgrad	2,0	2,4	2,0	2,4	2,3	2,4
Justerad räntetäckningsgrad	2,3	2,5	2,4	2,5	2,4	2,5



FAKTISK
UTHYRNINGSGRAD



JUSTERAD
RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD 1

RESULTATANALYS APRIL – JUNI 2022

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 44,8 procent från 46,7 Mkr till 67,7 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 50,6 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 65,5 Mkr jämfört med föregående period 43,5 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 98,9 procent jämfört med föregående period 99,1 procent vilket är en marginell förändring. Vi har i jämförbart bestånd ökat uthyrningen på marginalen då det har varit närmast fullt uthyrt. Ökningen av hyresintäkterna beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år. Den beror även på omförhandlade kontrakt, indexuppräknig, högre mediadebitering samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 10,4 procent där den stora förändringen är kopplat till högre mediadebitering. Mediekostnaderna avseende 2021 har avräknats under första kvartalet 2022 vilket gav en resultatförbättring och under andra kvartalet har intäktsreserveringar gjorts avseende mellanskillnaden mellan debiterat och faktiskt utfall.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 20,9 Mkr (12,4 Mkr). Ökningen, som i procent uppgår till 68,5, förklaras framför allt av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med cirka 40,1 procent. Ökningen beror framför allt på, både för jämförbart samt för totalt bestånd, ökade kostnader avseende ej påverkansbara mediekostnader. För jämförbart bestånd har ökningen avseende mediekostnaderna varit 63,2% i kvartalet.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under perioden till 46,8 Mkr jämfört med 34,3 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 36,4 procent. Överskottsgraden uppgick till 69,1 procent jämfört med 73,4 procent föregående år. Minskningen av överskottsgraden hänförs i huvudsak till utökad fastighetsadministration. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 7,2 procent medan överskottsgraden minskade till 70,1 procent jämfört med 72,2 procent för samma period föregående år.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att covid-19 under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

RESULTATANALYS JANUARI – JUNI 2022

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen ökade under perioden med 44,0 procent från 93,4 Mkr till 134,5 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 54,3 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 129,8 Mkr jämfört med föregående period 84,1 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,9 procent jämfört med föregående period 99,1 procent vilket är en marginell förändring. Vi har i jämförbart bestånd ökat uthyrningen på marginalen då det har varit närmast fullt uthyrt. Ökningen av hyresintäkterna beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år. Den beror även på omförhandlade kontrakt, indexuppräknig, högre mediadebitering samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 8,1 procent där den stora förändringen är kopplat till högre mediadebitering. Mediekostnaderna avseende 2021 har avräknats under första kvartalet 2022 vilket gav en resultatförbättring. Under andra kvartalet har intäktsreserveringar gjorts avseende mellanskillnaden mellan debiterat och faktiskt utfall.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 44,3 Mkr (25,8 Mkr). Ökningen, som i procent uppgår till 71,5 procent, förklaras framför allt av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period föregående år. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med cirka 24,2 procent. Ökningen beror framför allt på, både för jämförbart samt för totalt bestånd, ökade kostnader avseende ej påverkansbara mediekostnader.

De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediekostnader, fastighetsskötsel, underhåll, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader. Mediekostnaderna ökade under perioden med cirka 118,4 procent, kostnad för fastighetsskötsel ökade med 53,5 procent och fastighetsskatten ökade med 35,2 procent. Ökningen avseende mediekostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även till betydande kostnadsökning av energipriserna och då främst elpriset. Huvuddelen av mediekostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäktsreservering görs baserat på preliminär debitering i förhållande till faktiska kostnader. Ökningen avseende fastighetsskötseln beror på tillkommande fastigheter då den i jämförbart bestånd minskat med ca 3,0% utifrån en effektivare fastighetsförvaltning och bättre underhållna fastigheter.

Ökningen av fastighetsskatten är även den kopplad till ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år. Övriga fastighetskostnader har också ökat (ca 55,2%) vilket delvis beror på att det under 2021 påbörjats en omfördelning av fastighetsadministration från central administration. Omfördelningen har gjorts för att bättre belysa vad den faktiska kostnaden är avseende fastighetsadministration. Ökningen är också kopplad till ett större fastighetsbestånd som har krävt mer användande av externa konsulter och externa tjänster samt att det varit högre kostnader för certifiering och marknadsföring. För jämförbara fastigheter har de totala fastighetskostnaderna ökat med cirka 29,6 procent om man bortser från ny omfördelning av fastighetsadministration från central administration. Huvuddelen av denna ökning beror i huvudsak på ej påverkansbara mediakostnader som i all väsentlighet kommer avräknas mot hyresgästerna, men även något högre underhållskostnader.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under perioden till 90,2 Mkr jämfört med 67,6 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 33,5 procent. Överskottsgraden uppgick till 67,1 procent jämfört med 72,3 procent föregående år. Minskningen av överskottsgraden hänförs i huvudsak till den utökade fastighetsadministrationen. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 1,6 procent medan överskottsgraden minskade till 72,3 procent jämfört med 76,9 procent för samma period föregående år.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att covid-19 under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till 22,8 Mkr jämfört med 17,0 Mkr föregående år. Detta motsvarade en ökning av kostnaderna med 34,1 procent. Denna ökning är framför allt kopplad till utökad personalstyrka tillsammans med tillfälliga konsulter 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

Räntenettot uppgick till -38,4 Mkr jämfört med föregående period som uppgick till -28,7 Mkr. Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat i och med den större fastighetsvolymen, vilket har medfört högre räntekostnader. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 2,0 gånger (2,4 gånger). Att räntetäckningsgraden minskat mot föregående år förklaras främst av ökade kostnader för fastighets- och centraladministrationen samt högre negativt räntenetto.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 31,2 Mkr jämfört med 21,8 Mkr vilket motsvarar en ökning på 43,0 procent. Den beror framför allt på att Arwidsro under perioden förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period 2021.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 129,0 Mkr jämfört med 160,6 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 84,2 Mkr (84 Mkr) hänförligt till Dagligvaruhandel och 44,8 Mkr (77 Mkr) kopplat till Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden är att det då fanns färdigställande av pågående byggnation samt att det nu är ett något osäkrare marknadsläge tillsammans med vissa uppkomna underhållsbehov.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgår till 35,5 Mkr (0), vilket är drivet av ändrade räntevillkor på marknaden.

SKATT

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -42,2 mkr (-24,9). Aktuell skatt uppgick till -3,6 Mkr (0 Mkr). Uppskjuten skatt uppgick till -38,6 Mkr jämfört med -24,9 Mkr för samma period föregående år. Skillnaden i uppskjuten skatt jämfört med samma period föregående år är i huvudsak kopplat till skillnader i realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument men även till viss del på nyförvärvade fastigheter.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 157,0 Mkr (157,3 Mkr).

INVESTERINGAR

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under perioden har 23,5 Mkr (69 Mkr) investerats i befintliga fastigheter av vilket 17,1 Mkr (62 Mkr) avser investering i nybyggnationer. Under 2022 har fastigheter köpts för 469 Mkr (179 Mkr).

Per 30 juni har frånträde av fastigheten Nässjö Lagret 3 skett. Avtal ingicks under december 2021 med ett överenskommet fastighetsvärde om 25 mnkr. Inga försäljningar skedde i jämförbar period föregående år.

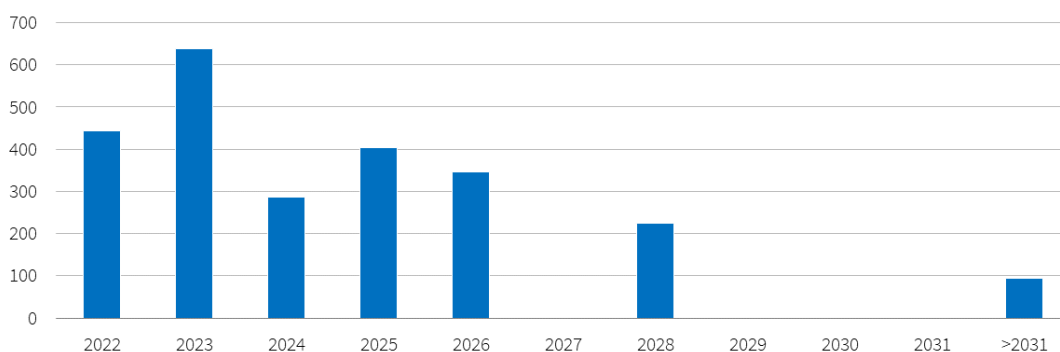
FINANSIERING

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån. I början på september 2020 emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr. Den 29 april 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 500 Mkr. Den 4 maj 2021 tecknades 100 Mkr varigenom ramverket blev fullt utnyttjat. Den 19 januari 2022 har Arwidsro framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 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.

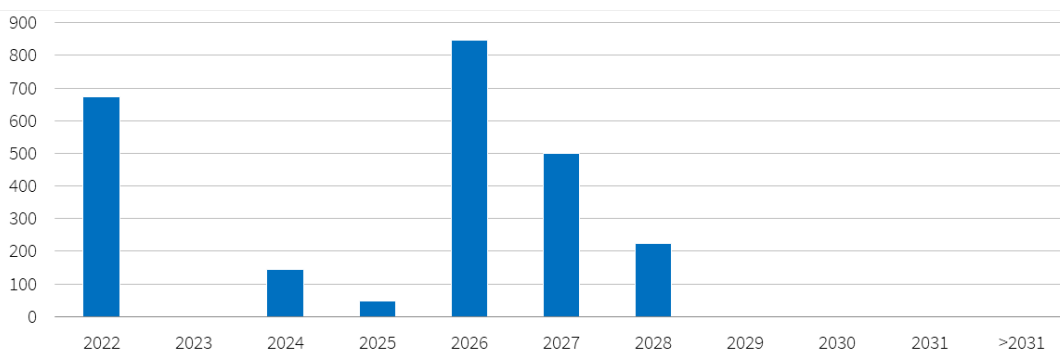
Arwidsro hade den 30 juni räntebärande skulder, exklusive ägarlån, om 2 397 Mkr (1 556 Mkr). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 49,8 procent (41,7 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 3,06 procent (2,67 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 38 månader (30 månader) varav 27 procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 37 månader (45 månader) varav 22 procent förfaller inom 12 månader. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

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 försvåras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna möta kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Koncernen ska ha en framförhållning som innebär att koncernen kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Avseende ränterisken använder sig Arwidsro av, förutom fasträntelån, räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 30 juni 2022 inklusive de fastigheter som tillträdde under augusti 2022 och enligt de kontraktuella förhållanden som förelåg då 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. Intjänandeförmågan tar inte beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	290 484
Fastighetskostnader	-91 605
Driftnetto	198 879
Central administration	-41 388
Finansnetto	-79 875
Förvaltningsresultat	77 616
Räntetäckningsgrad	2,0

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 HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 19 januari 2022 har Arwidsro har framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter och slutgiltigt förfall 28 juli 2025.

Den 1 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Järnet 5 med ett överenskommet fastighetsvärde på 284 Mkr och ett hyresvärde på 19,2 Mkr.

Den 3 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Värmdö Ösby 1:229 med ett överenskommet fastighetsvärde på 82 Mkr varvid Arwidsro även tecknade ett tioårigt hyresavtal med EKO-Gruppen. Byggnaden kommer genomgå en ombyggnad för att anpassas till EKO-Gruppens koncept samt innehålla lager. Hyresvärdet vid färdigställande inklusive lager uppskattas till 10,4 Mkr och förväntas vara färdig i mars 2023.

Arwidsro har rekryterat Jonas Sundin som CFO. Jonas kommer närmast från rollen som Group Treasury på Magnolia Bostad AB och har mer än 20 års erfarenhet inom fastighetssektorn från bland annat SEB och han tillträder tjänsten som CFO den 15 augusti 2022.

Den 1 juni 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Rimbo-Vallby 5:93. Förvärvet omfattar 3 478 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 104 mkr och ett hyresvärde om 6,7 mkr.

En mindre obebyggd fastighet, Nässjö Lagret 3, i Nässjö kommun har frånträtts 30 juni. Avtal ingicks under december 2021 med ett överenskommet fastighetsvärde om 25 mkr.

Den 7 juli ingicks avtal om att Arwidsro förvärvar fastigheten Fyrvaktaren 19 i Härnösand med Kustbevakningen som hyresgäst i ett 15-årigt hyresavtal. Förvärvet omfattar 1745 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 89,5 mkr. Arwidsro tillträdde fastigheten den 16 augusti 2022. I samma transaktion sålde Arwidsro fastigheten Köpmannen 10 i centrala Härnösand.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 medarbetare av vilka 40 procent var kvinnor och 60 procent män.

INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

UNDERSKRIFTER/AVGIVANDE AV RAPPORTEN

Stockholm den 26 augusti 2022

Per Arwidsson
Styrelseordförande

Peter Zonabend
Verkställande
direktör

Christer
Sandberg
Styrelseledamot

Per-Arne
Rudbert
Styrelseledamot

Joakim
Nordblad
Styrelseledamot

Denna information utgjorde innan offentliggörandet insiderinformation och är sådan information som Arwidsro Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen i detta pressmeddelande har publicerats genom nedanstående kontaktpersons försorg, vid den tidpunkt som anges av Arwidsro Fastighets AB:s (publ) nyhetsdistributör MFN vid publiceringen av detta pressmeddelande.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Peter Zonabend, VD, mobil 070-496 32 78

Maria Björkling, Affärsutvecklare och Hållbarhetsansvarig, mobil 070-328 79 22

GRANSKNING AV REVISORER

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

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Q3 januari-september 2022
Bokslutskommuniké januari-december 2022
Årsredovisning 2022

16 november 2022
24 februari 2023
21 april 2023

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

TKR	NOT	APR-JUNI 2022	APR-JUNI 2021	JAN-JUNI 2022	JAN-JUNI 2021	R12	JAN-DEC 2021
Kvarvarande verksamheter							
Nettoomsättning	3	67 688	46 744	134 526	93 419	250 438	209 331
Fastighetskostnader	3,4	-20 900	-12 436	-44 310	-25 842	-78 725	-60 257
Driftnetto		46 788	34 308	90 215	67 577	171 712	149 074
Central administration	3	-10 883	-7 643	-22 794	-17 035	-40 390	-34 631
Finansiella intäkter		877	-	842	2	1 060	219
Finansiella kostnader		-21 046	-13 819	-39 289	-28 707	-68 921	-58 339
Andel i intresseföretags och JV resultat		-2	-	2 259	-	1 919	-340
Förvaltningsresultat		15 735	12 845	31 234	21 837	65 381	55 983
Värdeförändring fastigheter, realiserade		3 466	-248	3 466	-224	2 488	-1 201
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	6	45 308	146 683	128 996	160 552	276 398	307 954
Värdeförändring finansiella instrument		13 399	-	35 475	-	40 982	5 507
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	143 087	143 087
Resultat före skatt		77 908	159 280	199 171	182 165	528 336	511 330
Skatt	5	-18 803	-21 914	-42 180	-24 868	-111 454	-94 143
Periodens resultat		59 104	137 367	156 991	157 297	416 881	417 187
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		59 127	137 367	157 017	157 297	416 918	417 187
Innehav utan bestämmande inflytande		-23	-	-26	-	-36	-
Periodens resultat		59 104	137 367	156 991	157 297	416 881	417 187
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		59 104	137 367	156 991	157 297	416 881	417 187

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	30 JUNI 2022	30 JUNI 2021	31 DEC 2021
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	3 889 729	2 886 712	3 288 462
Inventarier		1 175	852	727
Andelar i joint ventures		2 215	4 227	–
Derivat		44 017	1 375	8 542
Summa anläggningstillgångar		3 937 136	2 893 166	3 297 730
Hysesfordringar		1 499	2 982	3 158
Fordringar hos koncernföretag		226 375	23 998	190 966
Övriga fordringar		8 468	23 154	9 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 778	9 464	6 872
Likvida medel		459 847	355 159	441 390
Summa omsättningstillgångar		710 967	414 759	651 624
Summa tillgångar		4 648 103	3 307 925	3 949 354
Eget kapital				
Aktiekapital		1 015	1 000	1 000
Hybridobligation		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 125 368	877 943	1 126 662
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 626 383	1 378 943	1 627 662
Innehav utan bestämmande inflytande		-11	–	7
Summa eget kapital		1 626 372	1 378 943	1 627 669
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		1 209 182	916 374	1 178 514
Skulder till koncernföretag		103 630	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder		695 801	402 562	400 057
Uppskjutna skatteskulder		191 410	115 409	156 558
Summa långfristiga skulder		2 200 023	1 537 975	1 838 758
Kortfristiga räntebärande skulder		491 857	239 730	327 968
Leverantörsskulder		22 678	9 122	12 412
Skulder till koncernföretag		208 944	51 167	51 456
Skatteskulder		23 087	6 548	25 164
Övriga skulder		18 637	32 646	16 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		56 506	51 792	49 215
Summa kortfristiga skulder		821 708	391 006	482 927
Summa skulder		3 021 731	1 928 982	2 321 685
Summa eget kapital och skulder		4 648 103	3 307 925	3 949 354

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

<i>Tkr</i>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Hybrid- Obligation	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämman de inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	790	730 136	–	731 926	–	731 926
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	–	–	157 297	–	157 297	–	157 297
Periodens övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–	–	157 297	–	157 297	–	157 297
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	–	1 600	–	1 600	–	1 600
Övriga justeringar	–	–	956	–	956	–	956
Teckningsoptioner	–	636	–	–	636	–	636
Nyemission hybridobligation	–	–	–	500 000	500 000	–	500 000
Kostnader för emission av hybridobligation	–	–	-8 201	–	-8 201	–	-8 201
Betalning hybridobligation	–	–	-5 271	–	-5 271	–	-5 271
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	636	-10 916	500 000	489 720	–	489 720
Utgående eget kapital 2021-06-30	1 000	1 426	876 517	500 000	1 378 943	–	1 378 943

<i>TKR</i>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Hybrid- Obligation	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämman de inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1 426	1 125 228	500 000	1 627 654	15	1 627 669
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	–	–	157 017	–	157 017	-26	156 991
Periodens övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–	–	157 017	–	157 017	-26	156 991
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	–	–	–	–	–	–
Lämnad utdelning	–	–	-151 396	–	-151 396	–	-151 396
Teckningsoptioner	–	–	–	–	–	–	–
Nyemission	15	6 825	–	–	6 840	–	6 840
Kostnader för emission av hybridobligation	–	–	–	–	–	–	–
Betalning ränta hybridobligation	–	–	-13 732	–	-13 732	–	-13 732
Utgående eget kapital 2022-06-30	1 015	8 251	1 117 117	500 000	1 626 383	-11	1 626 372

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	APR-JUNI 2022	APR-JUNI 2021	JAN-JUNI 2022	JAN-JUNI 2021	R12	JAN-DEC 2021
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		15 735	12 845	31 234	21 837	65 380	55 983
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet							
Räntenetto i förvaltningsresultat		20 168	13 819	38 447	28 705	67 861	58 120
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		64	61	126	122	251	247
Resultatandel intressebolag		2	–	-2 259	–	-1 919	340
		35 969	26 725	67 548	50 664	131 573	114 690
Erhållen ränta		842	–	842	2	1 059	219
Betald ränta		-19 053	-11 261	-30 881	-23 387	-55 039	-47 545
Betald skatt		-5 141	-3 244	-4 872	-302	-7 223	-2 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 617	12 221	32 636	26 976	70 370	64 710
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		84 709	38 046	-40 803	-17 194	-46 750	-23 141
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-879	23 840	17 477	48 531	-6 793	24 261
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		96 446	74 107	9 311	58 312	16 827	65 830
Investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-6 293	-48 061	-23 543	-69 385	-55 590	-101 494
Investering inventarier		-62	-63	-62	-63	-125	-63
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-107 758	-179 079	-469 416	-383 808	-698 052	-612 444
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		22 501	–	22 501	–	28 652	6 151
Derivat		–	–	–	–	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-91 612	-227 203	-470 521	-453 256	-725 115	-707 850
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		17 961	–	554 954	222 994	909 127	877 167
Amortering av lån		-53 712	-165 467	-65 339	-176 158	-369 134	-479 953
Obligationslån		–	–	–	–	300 000	–
Hybridobligation		–	500 000	–	500 000	–	500 000
Transaktionskostnader hybrid		-8 425	-8 201	-17 035	-8 201	-34 848	-26 014
Derivat		–	-1 375	–	-1 375	-1 660	-3 035
Teckningsoptioner		–	–	–	636	–	636
Nyemission		–	–	6 840	–	6 840	–
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		998	503	685	1025	-1 182	-842
Lån Intresseföretag		–	–	-44	–	–	44
Andelar intresseföretag		–	–	–	–	4 227	4 227
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-395	–	-395	–	-395	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-43 573	325 461	479 667	538 923	812 975	872 230
Periodens kassaflöde		-38 738	172 365	18 457	143 979	104 687	230 210
Likvida medel vid periodens början		498 585	182 795	441 390	182 795	355 159	211 180
Likvida medel vid periodens slut		459 847	355 159	459 847	355 159	459 847	441 390

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	APR-JUNI 2022	APR-JUNI 2021	JAN-JUNI 2022	JAN-JUNI 2021	R12	JAN-DEC 2021
Nettoomsättning	12 500	9 100	25 500	16 900	42 100	33 500
Övriga rörelseintäkter	857	898	1 963	3 003	4 108	5 148
Bruttoresultat	13 357	9 998	27 463	19 903	46 208	38 648
Övriga externa kostnader	-8 608	-4 949	-18 280	-10 915	-30 298	-22 934
Personalkostnader	-5 223	-4 345	-10 617	-9 063	-19 668	-18 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-64	-61	-126	-121	-252	-247
Rörelseresultat	-538	643	-1 560	-198	-4 010	-2 648
Finansiella intäkter	13 985	5 511	26 615	11 682	52 611	37 678
Finansiella kostnader	-12 140	-7 623	-22 510	-15 010	-38 478	-30 977
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	18 478	18 478
Resultat före skatt	1 307	-1 470	2 546	-3 525	28 602	22 531
Skatt	-1 776	-	-3 563	-	-10 953	-7 390
Periodens resultat	-469	-1 470	-1 017	-3 525	17 649	15 141
Periodens totalresultat	-469	-1 470	-1 017	-3 525	17 649	15 141

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	30 JUNI 2022	30 JUNI 2021	31 DEC 2021
Anläggningstillgångar			
Inventarier	663	852	727
Andelar i koncernföretag	211 737	30 942	34 762
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	878 344	582 320	650 660
Derivat	3 035	1 375	3 035
Summa anläggningstillgångar	1 093 779	615 489	689 184
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	33	16	30
Fordringar hos koncernföretag	530 155	265 854	394 890
Övriga fordringar	696	745	185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 326	10 218	26 111
Summa kortfristiga fordringar	578 210	276 833	421 216
Kassa och bank	195 606	291 365	202 339
Summa omsättningstillgångar	773 816	568 198	623 555
Summa tillgångar	1 867 595	1 183 690	1 312 739
TKR	30 JUNI 2022	30 JUNI 2021	31 DEC 2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 015	1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-165 543	-11 217	-22 381
Periodens resultat	-1 017	-3 525	15 141
Hybridobligation	500 000	500 000	500 000
Summa eget kapital	334 455	486 258	493 760
Obeskattade reserver	1 615	-	1 615
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	42 000	2 000	2 000
Obligationslån	693 207	395 576	396 648
Summa långfristiga skulder	735 207	397 576	398 648
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	3 861	2 818	1 242
Skulder till koncernföretag	777 547	286 455	404 920
Aktuella skatteskulder	1 141	-	1 238
Övriga skulder	1 220	1 519	2 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 550	8 993	8 892
Summa kortfristiga skulder	796 319	299 856	418 716
Summa eget kapital och skulder	1 867 595	1 183 690	1 312 739

NOTER, KONCERNEN

Not 1: Redovisningsprinciper

Arwidsro Fastighets AB (publ) följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR 2, redovisnings för juridiska personer, och upprättar delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen 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 standarder vilka trätt i kraft 2022 och andra förändringar

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committé som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 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 på förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Samtliga förvärv har hittills klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om 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.

Hyresintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 123 Mkr (83 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 48,2 procent. Ökningen beror till största delen på att koncernen förvärvat fastigheter men även på att hyresnivåerna ökat något samt ökad debitering för mediakostnader. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista juni 2022 till 190 895 kvadratmeter jämfört med 133 962 kvadratmeter per sista juni 2021.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -44,3 Mkr för perioden jämfört med föregående period (-25,8 Mkr). Detta motsvarar en ökning på 71,7 procent. Ökningen beror till största delen på förvärv av nya fastigheter samt ökade mediakostnader.

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter		Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
TKR	JAN-JUNI 2022	JAN-JUNI 2022	TOTALT	JAN-JUNI 2021	JAN-JUNI 2021	TOTALT
Hyresintäkter	123 084	6 696	129 781	82 508	1 632	84 140
Övriga Intäkter	3 312	1 434	4 745	4 202	5 077	9 280
Totala intäkter	126 396	8 130	134 526	86 710	6 709	93 419
Fastighetskostnader	-43 230	-1 081	-44 310	-25 574	-268	-25 842
Central administration	-19 881	-2 913	-22 794	-13 852	-3 183	-17 035
Summa	-63 110	-3 994	-67 104	-39 426	-3 451	-42 877
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-17 402	-402	-17 805	-8 107	-47	-8 154
Fastighetsskötsel	-10 359	-21	-10 380	-6 758	-4	-6 762
Planerat underhåll	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	-5 564	-51	-5 614	-4 149	-5	-4 153
Övriga fastighetskostnader	-9 905	-607	-10 512	-6 560	-213	-6 773
Summa	-43 230	-1 081	-44 310	-25 574	-268	-25 842
Central administration						
Personalkostnader	-6 408	-702	-7 110	-5 821	-1 696	-7 517
Konsultkostnader	-630	-1 637	-2 267	-1 058	-1 077	-2 135
Avskrivningar inventarier	-126	-	-126	-122	-	-122
Övriga centrala kostnader	-12 716	-574	-13 290	-6 851	-410	-7 261
Summa	-19 881	-2 913	-22 794	-13 852	-3 183	-17 035
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	842	-	-	2
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-39 289	-	-	-28 707
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	2 259	-	-	-
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-36 187	-	-	-28 705
Värdeförändringar						
Orealiserad värdeförändring	84 150	44 846	128 996	83 756	76 796	160 552
Realiserad värdeförändring	3 466	-	3 466	-224	-	-224
Orealiserad värdeförändring Derivat	-	-	35 475	-	-	-
Summa	87 616	44 846	167 937	83 533	76 796	160 329
Resultat före skatt	150 902	48 981	199 171	130 816	80 054	182 165

Not 4: Säsongsvariationer

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

Not 5: Skatter

Aktuell skattekostnad för januari-juni uppgår till -3 563 (0 tkr). Uppskjuten skatt uppgår till -21 590 tkr (-24 868 tkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

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

Koncernen		
TKR	30 JUNI 2022	30 JUNI 2021
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-3 563	-
	-3 563	-
Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-38 617	-24 868
	-38 617	-24 868
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-42 180	-24 868

Not 6: Förvaltningsfastigheter

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter		Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
TKR	JAN-JUNI 2022	JAN-JUNI 2022	TOTALT	JAN-JUNI 2021	JAN-JUNI 2021	TOTALT
Verkligt värde vid årets början	2 845 137	443 325	3 288 462	2 015 944	257 022	2 272 966
Förvärv	465 894	4 522	470 416	383 474	334	383 808
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	14 411	12 956	27 367	7 701	61 683	69 385
Omklassificering	–	-513	-513	–	–	–
Avyttringar	-25 000	–	-25 000	–	–	–
Värdeförändringar	84 150	44 846	128 996	83 756	76 796	160 552
Verkligt värde vid årets slut	3 384 592	505 137	3 889 729	2 490 876	395 836	2 886 712

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 4,3 procent till 8,4 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. Två fastigheter har en högre kalkylränta (10,2 respektive 9,1 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning om 8,1 respektive 7,0 procent men uppgår dock bara till 0,2 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 5,41 procent, för samhällsfastigheter 3,31 procent och för hela portföljen till 5,16 procent (5,43 procent). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalysen samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter.

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

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 30 juni 2022 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 3 890 Mkr (2 887 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 45 Mkr (147) för kvartalet och till 129 Mkr (161 Mkr) för första halvåret. Förändringen av fastigheternas värde mot föregående års period motsvarar en värdeökning om 34,7 procent (75 procent). Värdeuppgången förklaras av förvärvade fastigheter samt värdehöjande investeringar, men även av ett något sänkt avkastningskrav. Kvartalets realiserade värdeförändring om 45 Mkr motsvarar en värdeuppgång på cirka 1,2 procent på befintligt fastighetsbestånd i jämförelse mot ingående värden för kvartalet.

Not 7: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

Transaktioner med närstående	Transaktionsvärde	
	30 JUNI 2022	30 JUNI 2021
<i>TKR</i>		
Tjänster		
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	590	590
Inköp av administrativa tjänster från närstående	1 000	1 000
Finansiella poster		
Räntenetto	4 350	5 181
Lån från närstående	103 630	103 630
	109 570	109 221

Not 8: Händelser efter delårsperiodens utgång

Den 7 juli ingicks avtal om förvärv av fastigheten Fyrvaktaren 19 i Härnösand med Kustbevakningen som hyresgäst i ett 15-årigt hyresavtal. Förvärvet omfattar 1745 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 89,5 mkr. Arwidsro tillträdde fastigheten den 16 augusti 2022. I samma transaktion sålde Arwidsro fastigheten Köpmannen 10 i centrala Härnösand

DEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Soliditet exklusive ägarlån

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning med avdrag för koncerninterna skulder. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Avkastning eget kapital

Periodens resultat i förhållande till eget kapital. Avkastningen på eget kapital används för att visa bolagets förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Eget kapital stamaktier

Eget kapital reducerat med värdet på hybridobligationen. Eget kapital för stamaktier används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital.

Avkastning eget kapital stamaktier

Periodens resultat i förhållande till eget kapital avseende stamaktier. Avkastningen på eget kapital används för att visa bolagets förmåga att generera vinst på stamaktieägarnas kapital i koncernen.

Belåningsgrad 1

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

Belåningsgrad 2

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

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration 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

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

Faktisk uthyrningsgrad

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



Bild: Brädgården i Norrtälje