

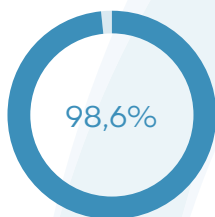
Delårsrapport

Januari – september 2025

Tredje kvartalet 1 juli–30 september

- Nettoomsättningen ökade till 88,6 Mkr, en ökning med 10,5 procent jämfört med samma period föregående år.
- Driftnetto uppgick till 68,3 Mkr, en ökning med 13,7 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31,5 Mkr, en ökning med 30 procent jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 40,4 Mkr (37,9 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 45,9 Mkr (26,3 Mkr).
- Fastighetsvärdet har ökat från 4 728 Mkr vid ingången av året till 5 511 Mkr den 30 september, vilket motsvarar en ökning på 16,6 %. Ökningen inkluderar periodens förvärv som uppgår till 436,2 Mkr.
- WAULT- värdet, vilket är hyresavtalens genomsnittliga längd, är försett högt. 5,3 år jämfört med 5,5 år för samma period föregående år.

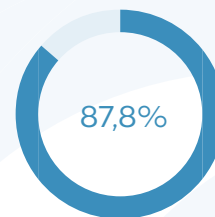
Nyckeltal, TKR	Jul-sep		Jan-sep		R12	Helår
	2025	2024	2025	2024	R12	2024
Nettoomsättning	88 620	80 200	267 358	247 436	352 111	332 190
Driftnetto	68 297	60 049	200 276	178 617	255 672	234 013
Förvaltningsresultat	31 465	24 198	87 636	69 350	123 397	105 111
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	40 435	37 873	73 738	93 533	102 026	121 821
Resultat efter skatt	45 852	26 269	109 579	93 530	190 762	174 713
Fastighetsvärde	5 510 679	4 587 119	5 510 679	4 587 119	5 510 679	4 728 048
Periodens investering Dagligvaruankrad handel	20 093	34 620	82 956	132 100	82 956	173 226
Periodens investering Samhällsbyggnad handel	68 673	48 520	189 785	131 150	189 785	202 665
Eget kapital	1 789 886	1 690 197	1 789 886	1 690 197	1 789 886	1 736 488
Avkastning på eget kapital, %	10,2%	6,2%	7,7%	6,9%	10,7%	10,0%
Eget kapital på stamaktie	1 189 886	1 126 447	1 189 886	1 126 447	1 226 136	1 178 993
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	15,4%	9,3%	11,5%	10,4%	15,6%	14,8%
Soliditet, %	30,1%	32,6%	30,1%	32,6%	30,1%	32,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6%	99,2%	98,6%	99,2%	–	98,4%
Belåningsgrad, %	62,0%	56,5%	62,0%	56,5%	62,0%	57,7%
Belåningsgrad säkerställd, %	44,8%	46,8%	44,8%	46,8%	44,8%	48,4%
Räntetäckningsgrad, gånger	2,4	2,5	2,2	2,1	2,1	2,1



Ekonomisk
uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade
byggnader

Arwidsro Q3 2025

Arwidsro utvecklar och investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar fastigheterna med en evig investeringshorisont. Vi fokuserar på dels defensiv handel dels bostäder och samhällsfastigheter. Defensiv handel å ena sidan kännetecknas av hög stabilitet och hyrestillväxt i linje med konsumentprisindex. Utveckling av bostäder och samhällsfastigheter kännetecknas å andra sidan av högt värdeskapande. Bägge segmenten har låg operativ risk.

Vi har byggt upp bolaget från grunden och utöver de fastigheter vi har utvecklat själva har vi köpt fastigheterna styckvis. Vi har inte gjort några större portföljaffärer. Verksamheten har visat en god lönsamhet och positivt kassaflöde trots konjunkturella svängningar. Vi har inte haft några finansiella problem eller större hyresförluster. Vårt mål är att skapa en god riskjusterad avkastning och att säkerställa att bolagets kreditgivare inte utsätts för högre risk än vad som utlovats samtidigt som vi bidrar till skapandet av hållbara livsmiljöer.

VERKSAMHETEN

Under årets tre första kvartal steg hyresintäkterna med 12,0% och driftnettot med 13,7% jämfört med samma period föregående år. Vår genomsnittliga hyreslängd är 5,3 år vilket är i linje med föregående år och vi har en fortsatt mycket hög ekonomisk uthyrningsgrad om 98,6%. I jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 1,6% vilket till stor del berodde på indexuppräkning. De centrala administrationskostnaderna steg med 5,3% men sjönk med 0,3% som andel av omsättningen.

Förvaltningsresultatet under årets tre första kvartal ökade med 26,4% till 87,6 Mkr. Prognosen enligt vår intjänandeförmåga avseende förvaltningsresultatet de kommande tolv månaderna indikerar en fortsatt positiv utveckling och uppgår till 139,3 Mkr med nuvarande verksamhet.

OPERATIONELL RISK

Bolagets operationella riskprofil fortsatte att utvecklas positivt under 2025. Vi har en stark koncentration till Sveriges största dagligvarukedjor (49%), lågpriskedjor (12%) och samhällsnyttiga aktörer (7%). Totalt står de tio största hyresgästerna för 67% av vårt kontrakterade hyresvärde och där våra fyra största hyresgäster utgörs av Dagab (Willys och CityGross), ICA, Bergendahls och Coop. Utöver våra tolv största hyresgäster står ingen hyresgäst för mer än 2% av omsättningen. Vidare är 62,5% av vårt hyresvärde kontrakterat till efter 2028 med ett genomsnittligt förfall om 12,1% per år fram till 2030. Detta gör att vår operationella risk är låg. Trots detta kommer vi ha utmaningar och arbeta med ständiga förbättringar med och för våra hyresgäster. Utöver att vi har finansiellt väldigt starka motparter är även nästan alla (>99%) av våra hyresavtal indexerade och utöver en handfull är dessa indexerade till 100%.

FINANSIELL STÄLLNING

Efter att ha genomfört ett flertal större refinansieringar av både våra noterade instrument och seniorlån under Q2 har vi inte genomfört några större finansieringar under Q3. Vi upplever dock tillgången på kapital som mycket god.

OMVÄRLD

De senaste åren har präglats av stor makroekonomisk turbulens som har påverkat fastighetsmarknaden negativt. Vi ser dock att transaktionsvolymerna har ökat markant och intresset för fastigheter generellt och dagligvaruankrad handel i synnerhet har ökat. Marknaden upplevs som mycket stark och de prisnivåer vi ser har ännu inte avspeglats i fastighetsvärderingarna. Regeringen har även budgeterat för sänkt matmoms i sin budget för 2026 vilket bör vara positivt för dagligvaruhandeln. Därtill bör Riksbankens sänkningar av styrräntan ge avtryck i konsumentförtroendet vilket vi tror leder till en starkare marknad för bostadsrätter. Om denna positivism håller i sig räknar vi med att kunna byggstarta fler projekt inom både hyresbostäder och bostadsrätter. Detta kommer i sådant fall göras i den takt som vi tror passar vår storlek och finansiella struktur.

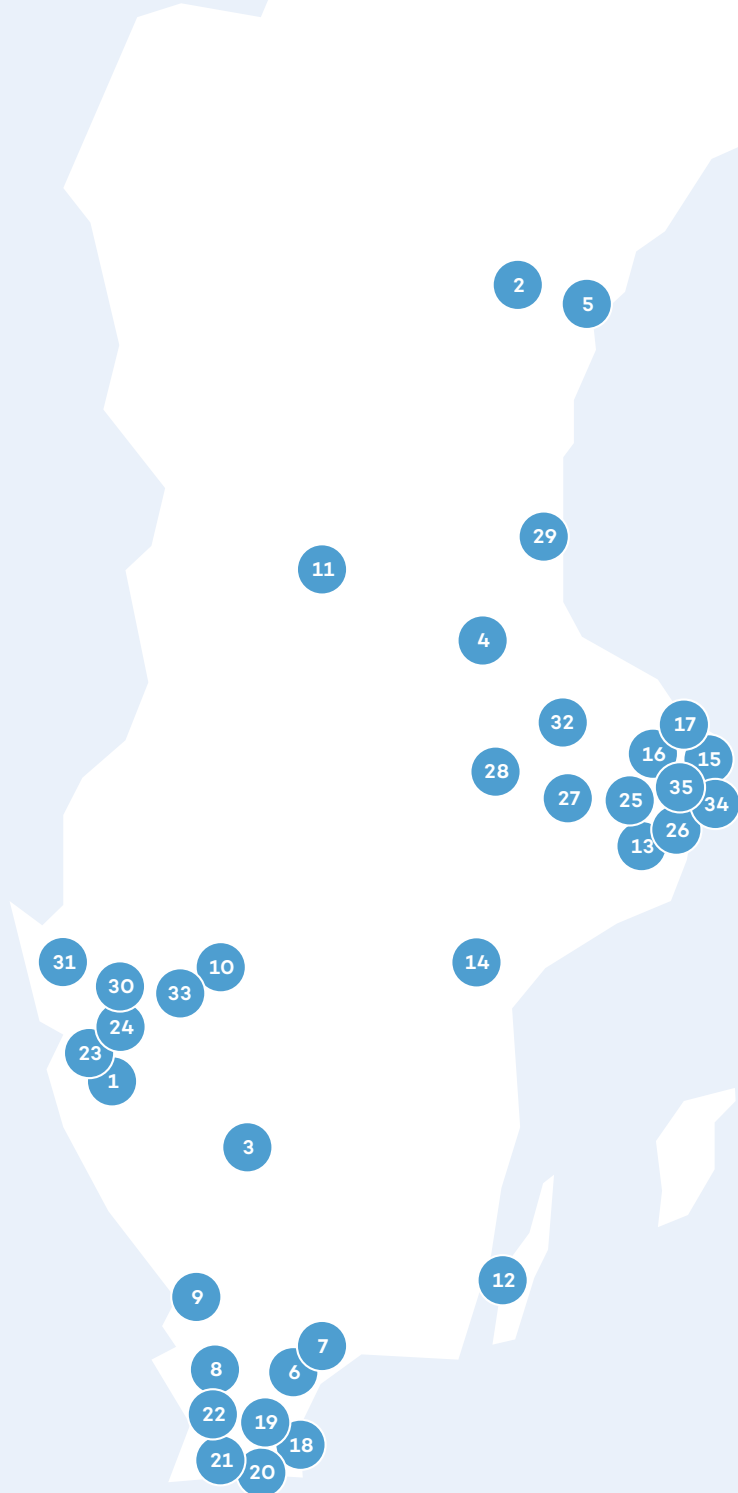
TACK

Företagets starka resultat och goda framtidsutsikter är ett direkt resultat av våra skickliga och engagerade medarbetares insatser. Jag vill därför rikta ett stort och varmt tack till alla kollegor för deras arbete och engagemang.



Tack för ert fortsatta förtroende.

Stockholm i oktober 2025
Peter Zonabend, VD



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7953	Starrkärr 1:42	●
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24	
3	Gislaved	7447	Ängsdal 2, 10, 11	●
4	Hofors	1050	Hofors 6:87	
5	Härnösand	1745	Fyrvaktaren 19	●
6	Kristianstad	12984	Fjälkinge 142:2 mfl	●
7	Kristianstad	8331	Flaket 10	●
8	Kävlinge	11160	Löddeköpinge 14:40	●
9	Laholm	13522	Mellby 2:129 mfl	●
10	Lidköping	11258	Fjällskivlingen 4	●
11	Mora	6471	Noret 88:51 mfl	●
12	Mörbylånga	13707	Björnhovda 27:12	●
13	Nacka	Under uppförande	Orminge 60:1 (del av)	
14	Norrköping	15130	Järnet 5	●
15	Norrälje	5989	Brädgården 1	●
16	Norrälje	8982	Förrådet 2	●
17	Norrälje	3484	Rimbo-Vallby 5:93	●
18	Sjöbo	3000	Blejen 1	●
19	Sjöbo	3330	Yxan 1	●
20	Skurup	3000	Tummetott 1	●
21	Skurup	3558	Akka 4	●
22	Staffanstorps	16492	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarps 6:870	●
23	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl	●
24	Stenungsund	552	Näs 1:299	●
25	Stockholm	341	Handelsboden 24	
26	Stockholm	406	Erasmus 17	
27	Strängnäs	3990	Bonden 11	●
28	Surahammar	3100	Surahammar 10:583	●
29	Söderhamn	3200	Söderala-Sund 1:34	●
30	Trollhättan	20861	Långskeppet 1 & 4	
31	Uddevalla	500	Banken 2	
32	Uppsala	11551	Berthåga 11:36 mfl	●
33	Vara	4288	Motorn 8	●
34	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl	
35	Värmdö	8939	Ösby 1:229	●

● Miljöcertifierade fastigheter

Verksamhet

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. Bolaget grundades 1979 och besitter 46 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont – för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q4 2025

20 feb 2026

Grönt ord Q3

Under årets tredje kvartal har vi färdigställt vårt första hyresrättsprojekt. I slutet av september flyttade hyresgästerna in i 204 lägenheter i kv Förrådet 2 i Norrtälje. Hyresgästerna möttes då av ett återbruksrum där de boende kan byta saker med varandra. Alltifrån leksaker och böcker till mindre möbler har redan fyllts på i återbruksrummet, och många saker har fått en ny ägare. Här planerar vi också för en remakeverkstad framöver – ett tillfälle att lära sig laga eller förnya något. Vi hoppas med dessa initiativ både bidra till en mer cirkulär vardag men också till att man lär känna sina grannar. I fastigheten finns även gott om cykelparkering, cykel- och bilpool samt en cykelverkstad. I ett trevligt läge med utblick mot innergården finns en gemensamhetslokal som man under dagtid kan boka som kontorslokal. På kvällar och helger kan samma lokal bokas för exempelvis ett barnkalas eller en spelkväll. Utöver dessa initiativ har vi en vacker innergård med plats för båda grönska, umgänge och odling. Här finns bland annat rundpingisbord, en stor grill och ett vackert orangeri. När vi i början av oktober bjöd in till inflyttningsmingel med korvgrillning, fick de boende möjlighet att önska vad de helst vill fylla orangeriet med, matbord och stolar eller odlingslådor. De fick även möjlighet att visa intresse för gemensam träning, och om det finns intresse att själva hålla i odlings- eller träningsgrupper. Vi sammanställer nu svaren, och kommer att möta de boendes önskemål i möjligaste mån. För oss är det viktigt att de boende har möjlighet att påverka utformningen av deras boendemiljö. Vi vill göra insatser som efterfrågas och används, för att vi tror att det skapar platser där människor trivs och tar ansvar.

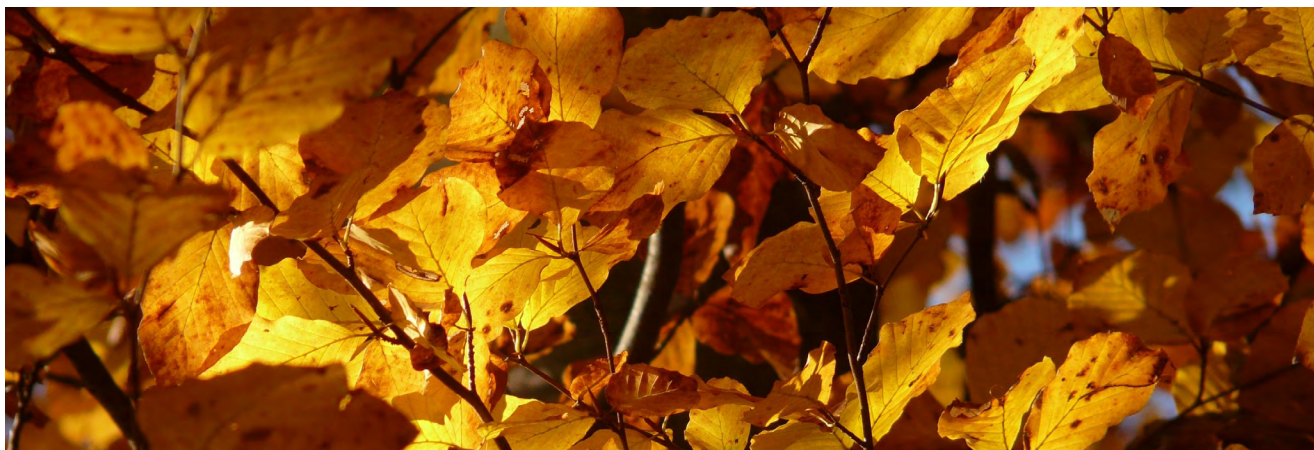
Vi har också påbörjat arbetet med vår handbok för att stärka biologisk mångfald inom vår förvaltning – ett arbete som visat sig vara ganska svårt. Här gäller det att hålla många tankar i huvudet samtidigt. Vi behöver säkra att vi föreslår och gör åtgärder som verkligen främjar den biologiska mångfalden. Därför utgår vi från en naturvärdesinventering, vilket är en relativt enkel och övergripande analys. Denna ska utföras av en person med rätt kompetens och talar om till exempel vilka arter som rör sig i området och hur man kan förstärka platsens biotoper. Sedan behöver vi naturligtvis koppla detta till hur vi gör åtgärder på ett så långsiktigt

och kostnadseffektivt sätt som möjligt. Nu arbetar vi med frågan om hur vi kommer igång och kan förse vår förvaltning och våra övriga samarbetspartners med konkreta guider kring vad som ska göras var, och samtidigt säkra att det inte kräver för mycket daglig förvaltning. Här har vi dock god hjälp av naturen. Naturen behöver ju inte vara för tillrättalagd, det får gärna vara lite vilt och stökigt. Det kräver dock i sin tur att man jobbar med information på plats för att besökare på våra fastigheter ska förstå sammanhanget. Det är en spännande utmaning att jobba med biologisk mångfald i våra handelsfastigheter. Detta är platser där man när man byggt har skapat enormt stora hårdgjorda ytor, som vi nu försöker luckra upp samtidigt som funktioner behålls. Vi är övertygade om att om vi gör detta stegvis och på klokt och ansvarsfullt sätt, kan vi sätta en ny standard för våra typer av fastigheter som ger värde på många olika sätt. Icke att förglömma är att biologisk mångfald trots allt är grunden för allt liv och vår överlevnad, genom att tillhandahålla mat, rent vatten och frisk luft.

Oavsett vilken fråga vi tar oss an försöker vi göra det både strategiskt, konkret och med målet att skapa en mer hållbar affär ur alla perspektiv. Fördelen med en god struktur och långsiktiga mål i grunden är att det frigör tid att arbeta med respektive del och säkra att vi utvecklar vår affär och vårt erbjudande.



Maria Björkling,
Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig



Resultatanalys Juli – september 2025

Nettoomsättning

Hyesintäkterna för totalt bestånd ökade med 12 procent, från 73,8 Mkr till 82,7 Mkr. Utöver detta tillkommer intäkterna för vida-refakturerade kostnader. Dessa minskade något under perioden från 6,4 Mkr till 6,0 Mkr.

Ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,6 procent jämfört med 99,2 procent vilket är en mindre förändring mot föregående år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 20,3 Mkr jämfört med 20,2 Mkr föregående år.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 68,3 Mkr jämfört med 60,0 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 13,7 procent. För jämförbara fastigheter är driftnettot oförändrat. Överskottsgraden för det tredje kvartalet 2025 uppgick till 77,1 procent jämfört med 75,0 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration minskade under perioden till 9,3 Mkr jämfört med 9,8 Mkr föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för kvartalet uppgick till 27,6 Mkr (26 Mkr). Räntenettot för kvartalet uppgick till -23,4 Mkr (-23,4 Mkr).

Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,4 gånger (2,5 gånger).

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 40,4 Mkr jämfört med 37,9 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 16,3 Mkr (31,0 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 24,1 Mkr (6,8 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till 1,5 Mkr (-24 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -27,5 Mkr (-13,3 Mkr). Aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (-2,5 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -27,5 Mkr jämfört med -10,8 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 45,9 Mkr (26,3 Mkr)

Resultatanalys Januari – september 2025

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 8,5 procent, från 220,4 Mkr till 239,2 Mkr. Ökningen kommer av omförhandlade kontrakt, indexuppräkning, nyuthyrning, färdigställda om- och tillbyggnationer samt förvärvade fastigheter.

Sett till jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 1,6 procent mot föregående år hänförligt till indexuppräkning.

Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster för framför allt media. Dessa har minskat med 10,2 procent mot föregående år på grund av lägre mediakostnader.

Ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,6 procent jämfört med 99,2 procent föregående år, vilket är en marginell förändring då det har varit närmast fullt uthyrt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 67,1 Mkr (68,8 Mkr), en minskning med 2,5 procent. Sett till jämförbart bestånd har kostnaderna minskat med 9,8 procent mot föregående år. Minskningen beror på lägre kostnader för löpande underhåll och mediakostnader.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 200,3 Mkr jämfört med 178,6 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 12,1 procent. Överskottsgraden för perioden uppgår till 74,9 procent jämfört med 72,2 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till 30,8 Mkr jämfört med 29,2 Mkr föregående år, en ökning om 5,3 procent. Ökningen förklaras framför allt av en del tillfälliga lösningar i personalstyrkan jämfört med samma period föregående år samt periodiseringseffekter.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för perioden uppgick till 81,9 Mkr (80,0 Mkr).

Räntenettot uppgick till -75,4 Mkr för perioden jämfört med föregående års -78,4 Mkr. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,2 gånger (2,1 gånger). Totalt finansnetto har ökat från 80,0 Mkr till 81,8 Mkr.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 73,7 Mkr jämfört med 93,5 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 97,5 Mkr (67,0 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -23,7 Mkr (26,5 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter, där nedgången beror på ökat avkastningskrav.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -9,8 Mkr (-27,6 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -42,8 (-39,8 Mkr). Aktuell skatt uppgick till 2,4 Mkr (-7,7 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -45,2 Mkr jämfört med -32,1 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 109,6 Mkr (93,5 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. Fram till och med den 30 september har 227,8 Mkr (225,4 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer under året. Utöver detta har 44,9 Mkr (37,9 Mkr) av koncernens räntekostnader aktiverats i projekten i enlighet med IAS 23 Låneutgifter, där ökningen kommer från att Arwidsro driver många större projekt under 2025.

I Nacka bygger Arwidsro Orminge Entré – ett nytt landmärke med ett 20 våningars höghus med cirka 150 bostäder, livsmedelsbutik och mobilitetshus. I början av juni påbörjades resning av stomme. Projektet löper från augusti 2024 till sommaren 2027 och genomförs även det i enlighet med vårt gröna ramverk.



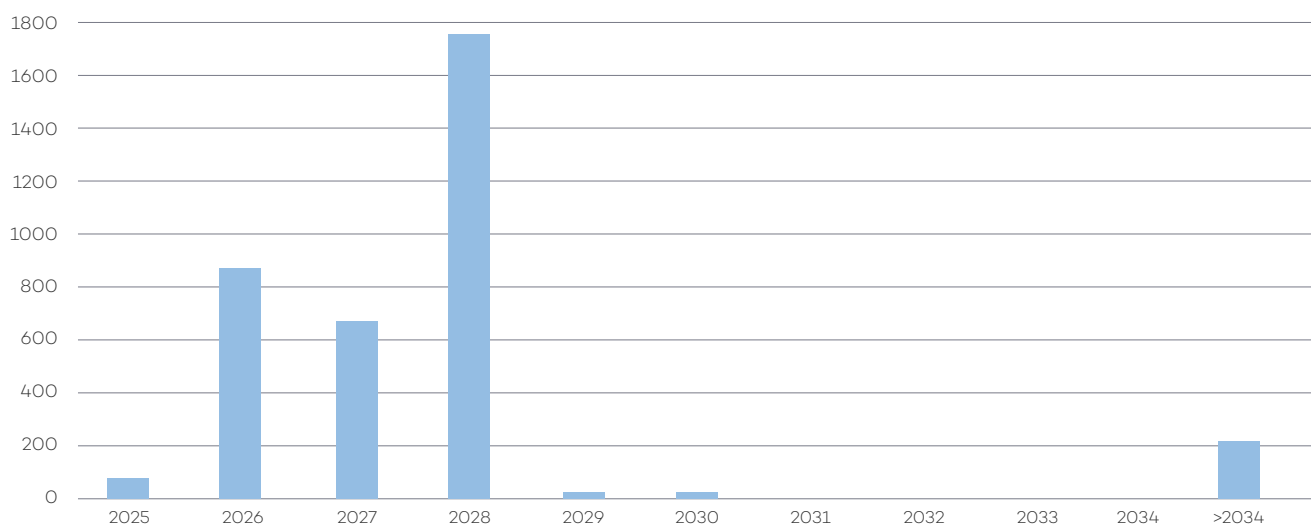
Orminge, juni 2025

Finansiering

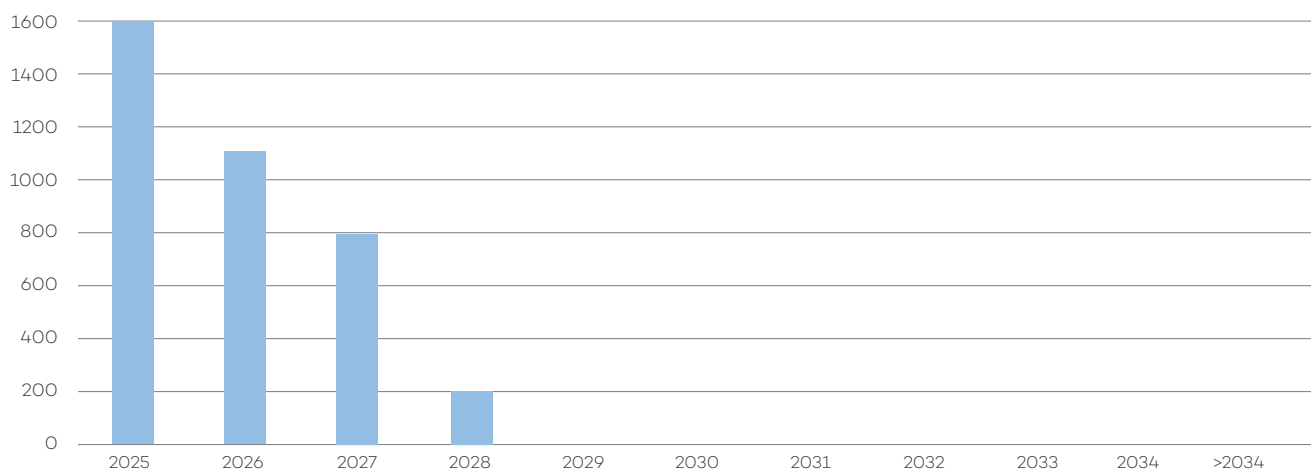
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak om totalt 1.000 Mkr och ränteswappar om 600 Mkr. I syfte att säkerställa att bolaget har en jämn kapitalförfallostruktur har vi under 2025 refinansierat befintliga gröna obligationer om 300 Mkr, som förföll juli 2025, med nya gröna obligationer om 450 Mkr med förfall 2028. Under 2025 har vi dessutom emitterat gröna hybridobligationer om 300 Mkr och samtidigt återköpt resterande i utestående hybridobligation som emitterades 2021. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid utgången av kvartalet till 2 760,9 Mkr (2 635,4 Mkr). Lånen ges i huvudsak direkt till koncernens dotterbolag och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 30 september 2025 till 290,8 Mkr (487,3Mkr). Belåningsgraden uppgick till 62,0 procent (56,5 procent), 44,8 procent (46,8 procent) sett till säkerställd belåningsgrad. Den genomsnittliga räntenivån (inklusive ägarlån) uppgick vid kvartalets utgång till 4,9 procent. Den återstående räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 0,87 år och den återstående kapitalbindningstiden uppgick till 3,2. Av koncernens totala skuld är 57 procent räntesäkrad genom räntetak, ränteswappar och fasträntelån. Låneportföljen är fördelad på elva kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Kapitalbindning per år (Mkr)



Räntebindning per år (Mkr)



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Arwidsro Fastighets AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Riskerna avser främst kassaflöde, finansiell risk samt fastighetsvärde.

Avseende kassaflöde påverkas bolaget främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. Då bolaget har en väl diversifierad fastighetsportfölj med stabila och långsiktiga hyresgäster minskar risken för stora fluktuationer avseende förvaltningsresultatet.

Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk motsvaras av en icke påverkbar räntekostnadsökning. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir dyrare eller att förfallande lån 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.

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro äger den 30 september 2025 illustreras av nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är endast bolagets bedömning så således tas ingen hänsyn till framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjänandeförmågan tar inte heller tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld i beaktande.

Intjäningsförmåga	Q3 2025
Nettoomsättning	384 636
Fastighetskostnader	-93 219
Driftnetto	291 417
Central administration	-38 045
Finansnetto	-114 116
Förvaltningsresultat	139 255
Räntetäckningsgrad	2,2

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per de 30 september 2025.

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Arwidsro har i fastigheten Mellby 2:129 påbörjat anpassningen där fyra tidigare butikslokaler byggs om till en större varuhuslokal där Rusta planerar att öppna till våren 2026.

Under tredje kvartalet har projekt Kv. Förrådet 2, färdigställt i Norrtälje. I slutet av månaden har inflytt skett i samtliga 204 hyreslägenheter.

För mer information, se arwidsro.se.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 23 medarbetare av vilka 52 procent var kvinnor och 48 procent män.

Moderbolaget

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



Förrådet 2, Norrtälje, september 2025

Intygande

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

Stockholm den **22e oktober 2025**

Peter Zonabend

Verkställande direktör

Denna information utgjorde innan offentliggörandet insiderinformation och är sådan information som Arwidsro Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen i detta pressmeddelande har publicerats genom nedanstående kontaktpersons försorg, vid den tidpunkt som anges av Arwidsro Fastighets AB:s (publ) nyhetsdistributör MFN vid publiceringen av detta pressmeddelande. Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

För ytterligare information kontakta

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

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	R12	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	2	82 665	73 794	239 158	220 391	313 989	295 222
Övriga intäkter	2	5 956	6 406	28 200	27 046	38 122	36 968
Nettoomsättning		88 620	80 200	267 358	247 436	352 111	332 190
Fastighetskostnader	2, 3	-20 324	-20 151	-67 082	-68 820	-96 439	-98 177
Driftnetto		68 297	60 049	200 276	178 617	255 672	234 013
Central administration	2	-9 253	-9 810	-30 765	-29 225	-37 816	-36 275
Resultat före finansiella poster		59 044	50 239	169 511	149 392	217 857	197 738
Finansiella intäkter	6	2 677	3 633	10 794	12 681	15 077	15 698
Finansiella kostnader	6	-30 241	-29 651	-92 616	-92 655	-109 464	-108 236
Räntekostnader leasingskuld	6	-16	-21	-52	-68	-73	-89
Förvaltningsresultat		31 465	24 198	87 636	69 350	123 397	105 111
Värdeförändring fastigheter, realiserade		–	–	–	1 710	-132	1 578
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	5	40 435	37 873	73 738	93 533	102 026	121 821
Värdeförändring värdepapper, orealiserade		–	1 538	792	-3 699	1 537	-2 954
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		1 464	-24 001	-9 767	-27 563	-3 573	-21 369
Bokslutsdispositioner		–	–	–	–	34 731	34 731
Resultat före skatt		73 364	39 608	152 399	133 331	257 987	238 918
Skatt	4	-27 512	-13 340	-42 820	-39 800	- 67 225	-64 205
Periodens resultat		45 852	26 269	109 579	93 530	190 762	174 713
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		46 064	25 877	109 363	92 873	189 252	172 762
Innehav utan bestämmande inflytande		-211	391	216	658	1 510	1 951
Periodens resultat		45 852	26 269	109 579	93 530	190 762	174 713
Periodens övrigt totalresultat		–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		45 852	26 269	109 579	93 530	190 762	174 713

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
Nyttjanderättstillgångar		988	1 383	1 284
Förvaltningsfastigheter	5	5 510 679	4 587 119	4 728 048
Inventarier		3 293	2 526	2 579
Derivat		1 021	0	5 606
Uppskjutna skattefordringar		1 482	–	–
Summa anläggningstillgångar		5 517 464	4 591 028	4 737 516
Hysesfordringar		1 987	1 362	300
Fordringar hos ägarbolag	7	112 134	71 241	127 475
Övriga fordringar		18 012	22 704	28 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 730	22 851	18 839
Övriga kortfristiga placeringar		–	–	56 663
Likvida medel		290 772	487 308	362 418
Summa omsättningstillgångar		432 635	605 467	594 093
Summa tillgångar		5 950 099	5 196 495	5 331 609
Eget kapital				
Aktiekapital		1 025	1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	174 031	162 667
Hybridobligation		600 000	563 750	563 750
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 026 194	951 391	1 009 046
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 789 886	1 690 197	1 736 488
Innehav utan bestämmande inflytande		1 006	4 948	6 255
Summa eget kapital		1 790 892	1 695 145	1 742 743
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		2 875 359	2 398 273	2 499 125
Leasingskuld		1 038	1 412	1 320
Övriga långfristiga skulder		1 000	1 774	927
Derivat		5 183	588	–
Uppskjutna skatteskulder		296 214	222 050	249 533
Summa långfristiga skulder		3 178 793	2 624 098	2 750 906
Kortfristiga räntebärande skulder		830 368	737 085	649 423
Leverantörsskulder		33 381	19 647	42 633
Kortfristiga skulder till ägarbolag		28 890	35 506	47 683
Skatteskulder		4 782	–	1 018
Övriga skulder		12 651	4 131	17 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 342	80 883	80 178
Summa kortfristiga skulder		980 414	877 252	837 960
Summa skulder		4 159 207	3 501 350	3 588 865
Summa eget kapital och skulder		5 950 099	5 196 495	5 331 609

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

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

TKR	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 025	162 667	563 750	1 009 046	1 736 488	6 255	1 742 744
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat				109 363	109 363	216	109 579
Periodens övrigt totalresultat				–	–	–	–
Periodens totalresultat				109 363	109 363	216	109 579
Lämnade utdelning				-52 556	-52 556	–	-52 556
Nyemission hybridobligation			300 000		300 000		300 000
Återköp av hybridobligation			-263 750	-1 539	-265 289		-265 289
Betalning ränta hybridobligation				-39 586	-39 586		-39 586
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				1 465	1 465	-5 465	-4 000
Utgående eget kapital 2025-09-30	1 025	162 667	600 000	1 026 193	1 789 886	1 006	1 790 892

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Not	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	R12	Jan-dec 2024
Den löpande verksamheten							
Resultat före finansiella poster		59 044	50 239	169 511	149 392	217 857	197 738
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet							
Avskrivning av inventarier		315	172	696	506	1 014	652
		59 360	50 412	170 208	149 898	218 872	198 390
Erhållen ränta		2 025	1 070	14 206	5 981	22 071	12 776
Betald ränta förvaltningsverksamheten		-24 683	-41 300	-87 608	-85 989	-168 617	-125 698
Betald ränta projektutveckling		-20 339	-9 297	-56 741	-30 142	-78 495	-42 599
Betald skatt		-6 701	-5 944	1 361	-7 315	-8 765	-11 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 662	-5 059	41 426	32 433	63 561	31 372
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		36 181	5 141	31 546	117 989	-2 593	78 709
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-5 201	-9 056	-30 996	-120 240	43 029	-37 165
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		40 642	-8 975	41 976	30 181	103 997	72 916
Investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-71 253	-62 412	-227 821	-225 393	-388 746	-323 906
Investeringar inventarier		-1 100	-150	-1 114	-1 191	-1 364	-1 291
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-8 400	-	-436 151	-	-436 151	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		-	-	-	19 978	-132	19 846
Förvärv av minoritetsandelar		-	-	-4 000	-	-4 000	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-3 699	-	-3 699	-59 617	-59 617
Avyttring av finansiella tillgångar		-	-	57 455	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-80 754	-66 261	-611 632	-210 305	-890 012	-364 968
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		55 433	320 125	1 810 538	1 446 780	2 363 520	1 679 637
Amortering av lån		-10 935	-183 018	-1 255 171	-1 020 214	-1 657 856	-1 239 881
Hybridobligation		-	-	300 000	300 000	300 000	300 000
Återköp hybridobligation		-364	-	-265 289	-200 000	-265 289	-200 000
Transaktionskostnader hybrid		-	-	-	-4 000	-	-4 000
Betald ränta hybridobligation		-12 584	-14 846	-39 586	-40 496	-68 374	-54 438
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		66	3 910	73	11 397	-8 228	-814
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-52 556	-	-52 556	-38 865	-52 556	-38 865
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 940	126 171	498 009	454 602	611 217	441 639
Periodens kassaflöde		-61 051	50 935	-71 647	274 477	-174 797	149 587
Likvida medel vid periodens början		351 824	436 373	362 418	212 831	486 614	212 831
Likvida medel vid periodens slut		290 772	487 308	290 772	487 308	311 817	362 418

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	R12	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	14 000	13 000	43 210	39 000	56 217	52 007
Övriga rörelseintäkter	6 697	–	10 094	485	15 750	6 140
Bruttoresultat	20 697	13 000	53 305	39 485	71 967	58 147
Övriga externa kostnader	-12 845	-4 665	-28 965	-17 768	-41 439	-30 242
Personalkostnader	-8 287	-8 156	-27 904	-24 301	-38 093	-34 489
Avskrivningar av inventarier	-211	-73	-395	-209	-442	-257
Övriga rörelsekostnader	-1	-16	-323	-46	-340	-63
Rörelseresultat	-648	91	-4 282	-2 838	-8 007	-6 904
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Finansiella intäkter	26 884	19 314	71 575	65 280	81 974	75 679
Finansiella kostnader	-34 866	-19 927	-86 524	-59 547	-125 248	-98 271
Bokslutsdispositioner	-155 301	–	31 971	–	76 451	44 480
Resultat före skatt	-163 931	-522	12 740	2 895	25 170	14 984
Skatt	–	-2 996	–	-8 279	3 900	-4 379
Periodens resultat	-163 931	-3 518	12 740	-5 384	29 070	10 605
Periodens övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	-163 931	-3 518	12 740	-5 384	29 070	10 605

Balansräkning för moderbolaget

TKR	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	2 641	2 014	2 067
Pågående arbeten	6 832	7 158	6 400
Summa materiella anläggningstillgångar	9 473	9 172	8 467
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	233 282	217 312	229 282
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 801 320	802 073	610 636
Derivat	150	1 375	1 375
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 034 752	1 020 760	841 293
Summa anläggningstillgångar	2 044 225	1 029 932	849 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	–	1 125	–
Fordringar hos koncernföretag	1 024 182	720 999	827 714
Övriga fordringar	677	4 074	843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 958	15 250	16 411
Summa kortfristiga fordringar	1 030 817	741 448	844 969
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	–	–	56 663
Summa kortfristiga placeringar	–	–	56 663
Kassa och bank	25 368	209 846	111 673
Summa omsättningstillgångar	1 056 185	951 294	1 013 305
Summa tillgångar	3 100 410	1 981 226	1 863 065
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 025	1 025	1 025
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 025</i>	<i>1 025</i>	<i>1 025</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	13 035	13 035	14 457
Balanserat resultat	-468 127	-362 830	-386 474
Hybridobligation	600 000	563 750	563 750
Periodens resultat	12 740	-5 384	10 605
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>157 648</i>	<i>208 571</i>	<i>202 338</i>
Summa eget kapital	158 674	209 596	203 364
Obeskattade reserver	9 353	2 283	9 353
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 089 444	400 000	400 000
Obligationslån	944 873	500 000	500 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	66 252	–	–
Summa långfristiga skulder	2 100 570	900 000	900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 951	1 726	5 615
Kortfristiga skulder till koncernföretag	808 637	845 853	716 671
Aktuella skatteskulder	3 348	–	3 767
Övriga skulder	3 804	1 986	2 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 075	19 782	21 649
Summa kortfristiga skulder	831 814	869 347	750 348
Summa eget kapital och skulder	3 100 410	1 981 226	1 863 065

Noter, koncernen

Not 1: Redovisningsprinciper

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



Not 2: Segmentrapportering

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

Hyresintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 220,9 Mkr (202,7 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 9,0 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på indexuppräkning, omförhandlade kontrakt samt organisk tillväxt. Segmentet samhällsfastigheter ökade hyresintäkterna med 3,0 procent jämfört med föregående år. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista september 2025 till 224 758 kvadratmeter jämfört med 205 994 kvadratmeter per sista september 2024.

De totala fastighetskostnaderna minskade till -67,1 Mkr jämfört med -68,8 Mkr vilket framför allt förklaras av lägre kostnader för media.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-sep 2025	Jan-sep 2025		Jan-sep 2024	Jan-sep 2024	
Hyresintäkter	220 872	18 286	239 158	202 651	17 739	220 391
Serviceintäkter	18 852	935	19 787	21 217	811	22 028
Övriga Intäkter	6 794	1 619	8 413	1 689	3 328	5 018
Nettoomsättning	246 517	20 841	267 358	225 558	21 879	247 436
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-17 131	-964	-18 095	-19 510	-927	-20 438
Fastighetsskötsel	-18 742	-411	-19 153	-20 246	-864	-21 110
Planerat underhåll	-	-	-	-425	-	-425
Fastighetsskatt	-11 190	-8	-11 198	-10 645	-7	-10 652
Övriga fastighetskostnader	-16 864	-1 772	-18 636	-14 637	-1 559	-16 195
Summa	-63 926	-3 156	-67 082	-65 462	-3 357	-68 820
Driftnetto	182 590	17 685	200 276	160 095	18 521	178 617
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)	-	-	-13 795	-	-	-15 221
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)	-	-	-696	-	-	-506
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	-	-	-16 274	-	-	-13 498
Summa	-	-	-30 765	-	-	-29 225
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	10 794	-	-	12 681
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-92 616	-	-	-92 655
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)	-	-	-52	-	-	-68
Summa	-	-	-81 875	-	-	-80 042
Förvaltningsresultat	182 590	17 685	87 636	160 095	18 521	69 350
Värdetförändring fastigheter,realiserade	-	-	-	-	-	1 710
Värdetförändring fastigheter,orealiserade	46 649	24 090	73 738	86 749	6 784	93 533
Värdetförändring värdepapper,orealiserade	-	-	792	-	-	-3 699
Värdetförändring finansiella instrument,orealiserade	-	-	-9 767	-	-	-27 563
Resultat före skatt	229 239	41 775	152 399	246 845	25 305	133 331

Not 3: Säsongsvariationer

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

Not 4: Skatter

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

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat

TKR	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	2 378	-7 682	–	-2 506
Summa	2 378	-7 682	–	-2 506
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-45 199	-32 118	-27 512	-10 834
Summa	-45 199	-32 118	-27 512	-10 834
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-42 820	-39 800	-27 512	-13 340

Not 5: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-sep 2025	Jan-sep 2025		Jan-sep 2024	Jan-sep 2024	
Verkligt värde vid årets början	3 838 157	889 891	4 728 048	3 626 248	639 690	4 265 936
Förvärv	436 151	–	436 151	–	–	–
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	64 463	163 358	227 821	106 716	118 678	225 395
Aktiverad ränta	18 493	26 426	44 919	25 384	12 472	37 856
Avyttringar	–	–	–	-35 600	–	-35 600
Orealiserade värdeförändringar	97 478	-23 740	73 738	67 020	26 513	93 533
Verkligt värde vid årets slut	4 454 742	1 055 936	5 510 679	3 789 768	797 352	4 587 119

Not 5: Förvaltningsfastigheter *Forts.*

Värderingsprocess och värderingsmetod

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

Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Novier och Colliers. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10 årig kalkylperiod använts.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader.
- Marknadens/närområdets framtida utveckling.
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment.
- Befintliga hyreskontraktsvillkor.
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut.
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. För Dagligvaruankrad handel är den mellan 7,5 procent och 9,6 procent med ett vägt snitt om 8,2 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,0 procent och 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,8 procent.

Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet.

Två fastigheter har en högre kalkylränta (9,7-10,8 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,2-9,3 procent men uppgår dock bara till mindre än 0,1 procent av totalt fastighetsvärde. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår för dagligvaruankrade handelsfastigheter till 6,0 (6,0) procent, för samhällsfastigheter 4,9 (4,7) procent och för hela portföljen till 5,7 (5,9) procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser och kassaflödesvärderingar som baseras på observerade transaktioner av jämförbara fastigheter.

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

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbara data och avser balansstidpunkten 2025-09-30. Under de två senaste åren har antalet transaktioner minskat samtidigt som ett flertal transaktioner skett av "stressade" aktörer (dvs. ej marknadsmässiga transaktioner). Värderingar har fortsatt skett med hjälp av ortpris- och kassaflödesmetoden, i de fall jämförbara transaktioner varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktavkastningskrav samt värderingsmetoder.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 30 september 2025 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 5 511 Mkr (4 587Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för fastigheter uppgick totalt till 40,4 Mkr (37,9 Mkr) i kvartalet.

Not 6: Finansiella intäkter och kostnader

Arwidsro tillämpar den möjlighet som finns, i redovisningsstandarden IAS 23 Låneutgifter att, på de pågående projekt som uppfyller definitionen av en kvalificerad tillgång, aktivera ränteutgifter och lägga dessa till anskaffningsvärdet för tillgången för att på så vis visa en mer korrekt bild av projektens verkliga värde. De på detta sätt aktiverade ränteutgifterna har för kvartalet uppgått till 17,5 Mkr (20,7 Mkr).

Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om s.k. ränteswappar där den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en förutsägbar fast räntesats. Bolaget redovisar genom att kvitta ränteintäkter på räntederivat mot räntekostnader på lånen. Under det tredje kvartalet 2025 har räntesäkringens minskat de finansiella kostnaderna med 0,1 Mkr (5,7 Mkr) och för året är minskningen 1,7 Mkr (19,0 Mkr).

Koncernen				
TKR	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter för lån och fordringar	1 900	2 819	8 965	7 646
Ränteintäkter för ägarlån	796	796	2 377	4 764
Övriga finansiella intäkter	-19	17	-548	271
Summa finansiella intäkter	2 677	3 633	10 794	12 681
Finansiella kostnader				
Räntekostnader för banklån och obligation	-26 120	-23 064	-86 784	-79 410
Räntekostnader för ägarlån	-	-3 910	0	-11 364
Övriga finansiella kostnader	-4 120	-2 677	-5 833	-1 881
Summa finansiella kostnader	-30 241	-29 651	-92 616	-92 655
Räntekostnader leasingskuld	-16	-21	-52	-68
Finansnetto redovisat i resultatet	-27 579	-26 040	-81 875	-80 042

Not 7: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	30 sep 2025	30 sep 2024
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	968	930
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-1 500	-1500
Räntenetto, ägarbolag	2 377	-6600
Fordran på närstående	112 134	71 241
Skuld till närstående	28 890	35 506

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av revisor.

Definitioner

Soliditet

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

Soliditet exklusive ägarlån

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

Avkastning eget kapital

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

Eget kapital stamaktier

Eget kapital reducerat med värdet på hybridobligationen. Eget kapital för stamaktier används för att belysa stamaktieägarnas andel av koncernens egna kapital (justerat för hybridobligationens värde).

Avkastning eget kapital stamaktier

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

Belåningsgrad

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

Säkerställd belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

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

Justerad räntetäckningsgrad

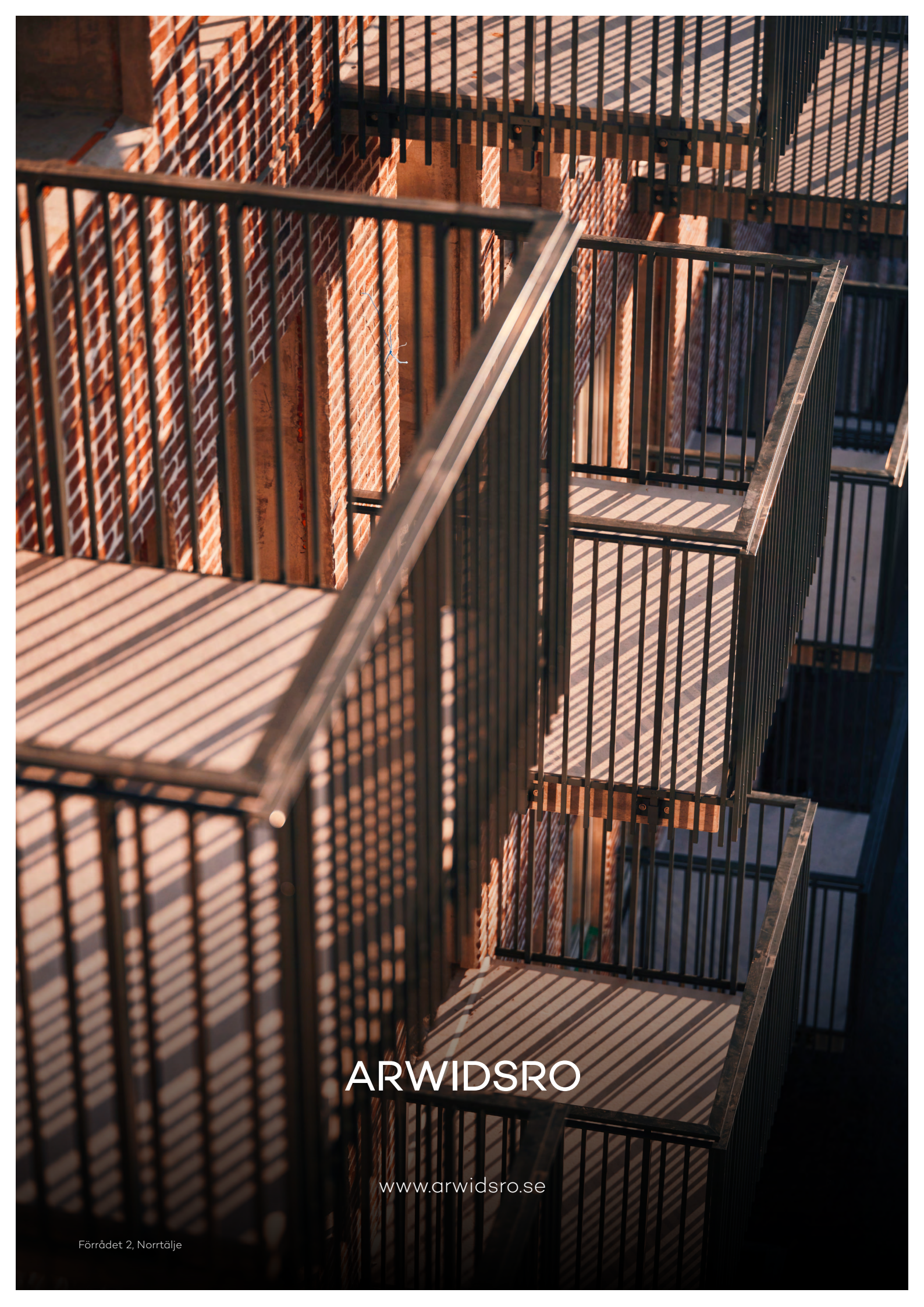
Driftnetto för rullande tolv månader minus kostnader för central administration plus extraordinära engångskostnader ej överstigande tio procent av EBITDA i relation till räntenettet. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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



ARWIDSRO

www.arwidsro.se

Förrådet 2, Norrtälje