

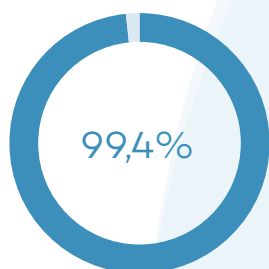
DELÅRSRAPPORT

Januari–juni 2024

Andra kvartalet 1 april – 30 juni 2024

- Hyresintäkterna ökade till 74,0 Mkr, en ökning med 11,4 procent.
- Driftnettot uppgick till 64,9 Mkr, en ökning med 29,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 26,0 Mkr, en ökning med 98,6 procent.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 30,1 Mkr (-66,4 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till 33,4 Mkr (-41,7 Mkr).
- Fastighetsvärdet har ökat från 4 265,9 Mkr vid ingången av året till 4 466,1 Mkr den 30 juni, vilket motsvarar en ökning på 4,7 procent.
- Vårt WAULT-värde är fortsatt högt på 5,2 år vilket kan jämföras med 5,4 år samma period föregående år. Våra långa kontrakt med stabila hyresgäster ger oss en trygghet och arbetsro att blicka framåt.
- Arwidsro har den 12 juni emitterat ett grönt efterställt hybridobligationslån om 300 Mkr och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 600 bps. Av det emitterade beloppet har 200 Mkr använts för att återköpa tidigare utgivet grönt hybridlån som emitterades maj 2021.

Nyckeltal, TKR	Apr-jun		Jan-jun		R12	Helår
	2024	2023	2024	2023	R12	2023
Nettoomsättning	86 525	73 610	167 236	154 015	329 126	315 905
Fastighetsvärde	4 466 106	4 248 601	4 466 106	4 248 601	4 466 106	4 265 936
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4%	97,8%	99,4%	97,8%	99,4%	98,6%
Driftnetto	64 919	50 227	118 568	101 786	227 984	211 202
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	30 128	-66 427	55 660	-66 841	-135 228	-257 729
Resultat före skatt	48 502	-47 090	93 722	-33 419	-47 724	-174 865
Eget kapital	1 701 796	1 599 845	1 701 796	1 599 845	1 701 796	1 590 311
Soliditet, %	33,5%	32,7%	33,5%	32,7%	33,5%	33,4%
Eget kapital på stamaktie	1 138 046	1 136 095	1 138 046	1 136 096	1 138 046	1 126 561
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	2,9%	-3,7%	5,9%	-2,6%	-6,5%	-15,2%
Avkastning på eget kapital, %	2,0%	-2,6%	4,0%	-1,8%	-4,4%	-10,8%
Belåningsgrad, %	57,5%	54,2%	57,5%	54,2%	57,5%	59,0%
Räntetäckningsgrad, gånger	2,1	1,9	2,0	1,6	2,0	1,8
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	-	-	-	-	2,0	-



Ekonomisk uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade byggnader

VD-ord

Fortsatt starkt förvaltningsresultat drivet av färdigställda ytor och god kostnadskontroll

Vi har fortsatt året med en stark organisk tillväxt drivet av färdigställda projekt. Samtidigt har vi haft en god kostnadskontroll vilket ger ett kraftigt ökat driftnetto. Vi arbetar aktivt med våra hyresgäster och har under året fortsatt varit framgångsrika med att bibehålla vår genomsnittliga avtalslängd. Vi ser en god efterfrågan på våra lokaler och har även tillfört flertalet hyresgäster på tidigare icke-uthyrningsbara ytor såsom bland annat vaccinationscentraler och biltvättsanläggningar. Vi ser dessa som bra komplement till våra befintliga hyresgäster på våra handelsplatser samtidigt som vi ökar våra hyresintäkter. Vår projektorganisation har fortsatt att utveckla våra fastigheter genom både hyresgästanpassning av befintliga lokaler och nyetablering. Arwidsro har fortsatt lämna över de färdiga projekten till våra hyresgäster på utsatt tid med bibehållen budget och god kvalitet vilket stärker våra hyresgästrelationer.

Vi följer den ekonomiska utvecklingen och i synnerhet ränteutvecklingen noggrant. Även om vårt huvudscenario följer marknadens tro på fallande räntor tar vi höjd för både en ihållande men framförallt en volatil inflation och räntemarknad där vi avser att fortsätta säkra vår räntekostnad.

Vi har sett en fortsatt ljusning på kapitalmarknaden där marginalerna har fortsatt minska. Vi emitterade en hybridobligation om 300 Mkr och återköpte i samband med detta tidigare utgivna hybridobligationer om 200 Mkr. Genom detta sänkte vi marginalen på denna del av vårt hybridkapital från 690 bps till 600 bps. Hybridobligationen var övertecknad och attraherade en bredare och mer diversifierad investerarbas.

Vi upplever tillgången på kapital, både från kapitalmarknaden och bankerna, som god. De förbättrade finansieringsmöjligheterna har börjat stabilisera avkastningskraven vilket har, såsom förutspått, lett till något ökande fastighetsvärden.

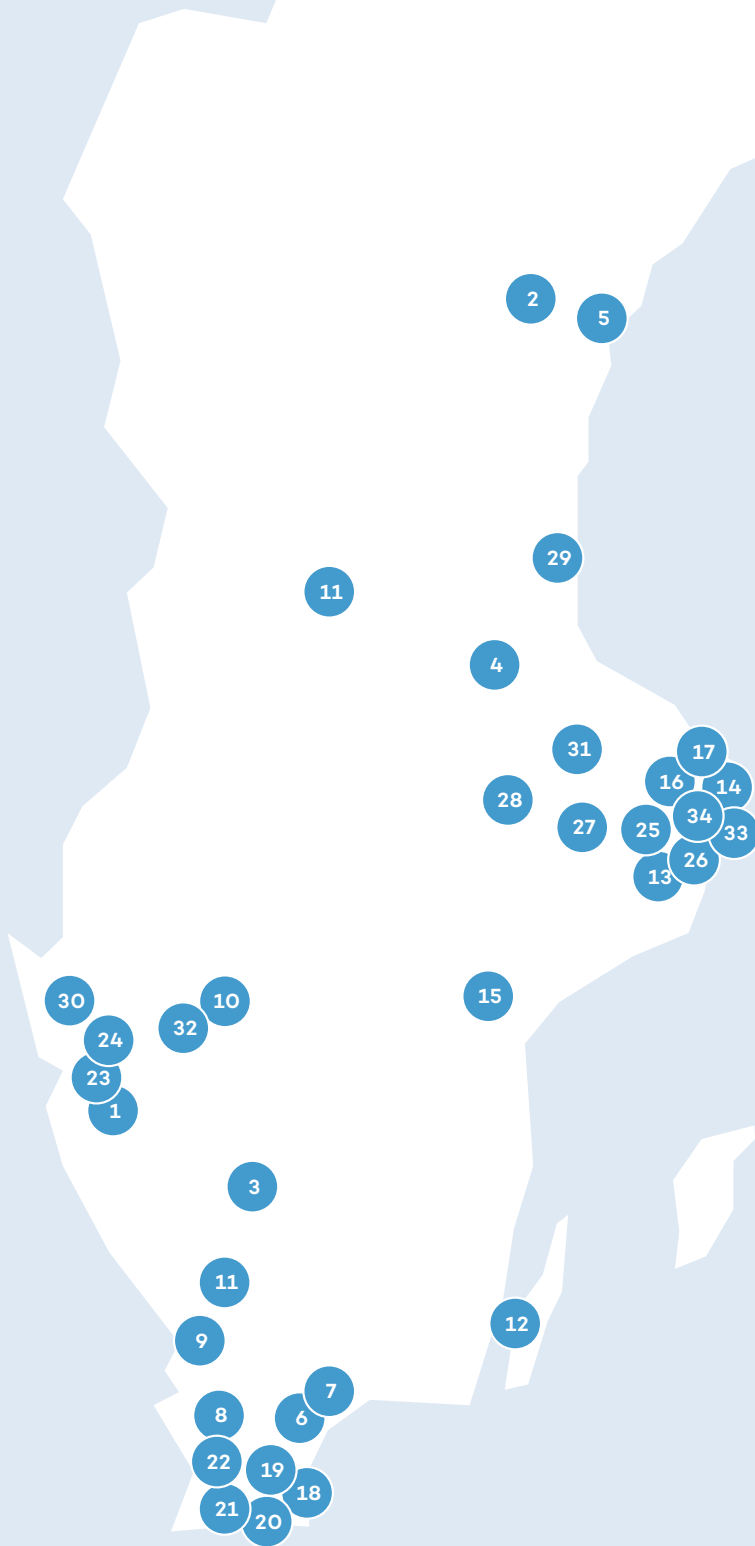
Den huvudsakliga värdetillväxten i fastighetsportföljen härrör från projektutvecklingen som mestadels drivs av nybyggnation såsom vår hyresrättsbyggnation i Norrtälje och vår tillkommande dagligvarubutik i Surahammar. All nybyggnation följer vårt gröna ramverk och vi strävar även att byggnationen ska vara taxonomilinerad. Utöver detta försöker vi tillämpa sunt förnuft när vi bygger i syfte att trygga en kostnadseffektiv förvaltning med en god livsmiljö. Vi ser än bättre möjligheter att öka projektutvecklingen eftersom byggkostnadsökningen har avstannat samtidigt som vi ser en god efterfrågan efter samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruhandel.

Vi har även arbetat hårt med att ta oss an CSRD-rapporteringen. Ett stort implementeringsarbete kvarstår och ambitionen med CSRD är god där vi hoppas på att kunna använda den data som skapas på ett sunt sätt för att skapa hållbara livsmiljöer.

Vi upplever överlag ett stort förtroende från kreditmarknaden och våra banker. Ett förtroende vi är mycket måna om att vårda. Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla Arwidsros medarbetare för ert engagemang och ansträngningar under första halvåret 2024.



Peter Zonabend, VD



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7992	Starrkärr 1:42	●
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24	
3	Gislaved	7447	Ångsdal 2, 10, 11	●
4	Hofors	1087	Hofors 6:87	
5	Härnösand	1745	Fyrvaktaren 19	●
6	Kristianstad	10627	Fjälkinge 142:2 mfl	●
7	Kristianstad	8331	Flaket 10	
8	Kävlinge	11242	Löddeköpinge 14:40	●
9	Laholm	11620	Mellby 2:129 mfl	●
10	Lidköping	11286	Fjällskivlingen 4	●
11	Mora	6531	Noret 88:51 mfl	●
12	Mörbylånga	13722	Björnhovda 27:12	●
13	Nacka	Mark	Orminge 60:1 (del av)	
14	Norrtälje	5989	Brädgården 1	●
15	Norrköping	14975	Järnet 5	●
16	Norrtälje	Mark	Förrådet 2	●
17	Norrtälje	3478	Rimbo-Vallby 5:93	●
18	Sjöbo	3000	Blejen 1	●
19	Sjöbo	3330	Yxan 1	●
20	Skurup	3000	Tummetott 1	●
21	Skurup	3575	Akka 4	●
22	Staffanstorps	29064	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarps 6:870	●
23	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl	●
24	Stenungsund	552	Näs 1:299	●
25	Stockholm	341	Handelsboden 24	
26	Stockholm	406	Erasmus 17	
27	Strängnäs	4130	Bonden 11	●
28	Surahammar	Mark	Surahammar 10:583	
29	Söderhamn	3400	Söderala-Sund 1:34	●
30	Uddevalla	500	Banken 2	
31	Uppsala	11359	Berthåga 11:36 mfl	●
32	Vara	4288	Motorn 8	●
33	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl	
34	Värmdö	9040	Ösby 1:229	●

● Miljöcertifierade fastigheter

Verksamhet

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. Bolaget grundades 1979 och besitter 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q3 2024: 23 okt 2024
 Bokslutskommuniké Q4 2024: 19 feb 2025

Grönt ord Q2

Andra kvartalet har vi som alltid arbetat med såväl strategiska som konkreta frågor inom hållbarhetsområdet. Vi har fortsatt vår CSR-resa med att genomföra GAP-analys samt ta fram en färdplan till planerat första rapportsläpp 2026, för räkenskapsår 2025. Vi har arbetat vidare med att ta fram vår klimatfärdplan i enlighet med våra klimatmål – ett arbete där vi vänder på varenda sten för att säkerställa att färdplanen blir ett tydligt verktyg för alla som ska arbeta utifrån den. Vi vet naturligtvis vad som behöver göras, och givet att vi rapporterat utsläpp i scope 1, 2 och 3 sedan 2021, är det inte vilka eller storleken på utsläpp som behöver minskas som är utmaningen – utan hur vi ser till att göra det på mest effektiva sätt. Utsläpp kan för många som inte arbetar med det dagligen vara något abstrakt och därför försöker vi nu bryta ner åtgärderna i tillräckligt konkreta och tidsatta aktiviteter så att såväl alla medarbetare som samarbetspartners vet vad som ska göras.

Därtill har vi tagit fram en handlingsplan för att hantera våra klimatrisker, utifrån den klimatriskanalys vi genomförde i slutet av förra året, i linje med taxonomin. Det är betryggande att vi har god koll på riskerna, och nu vidtar det långsiktiga arbetet att hantera dem i vår förvaltning. I det mer operativa arbetet har vi exempelvis förstärkt gång- och cykelvägar i våra handelsfastigheter – viktiga åtgärder både utifrån perspektiv som trygghet och jämställdhet men också hållbara transporter. Utöver det har vi arbetat i ett pilotprojekt tillsammans med en aktör inom fastighetsvärdering, i syfte att arbeta in hållbarhet i värderingar. Att hållbarhet är ett långsiktigt arbete som i många fall genererar i minskade risker och en mer attraktiv och framtidssäker fastighet, bör slå i värdering av fastigheter i större utsträckning än idag. Här behövs konkreta verktyg som fastighetsägare, banker och värderare har en gemensam syn kring. Det är inget som ska förändras snabbt eller på kort sikt, tvärtom, och vi ser positivt på pilotprojektet där vi i samverkan arbetar långsiktigt.

Nästan oavsett vad vi arbetar med inom hållbarhetsområdet, noterar vi att hållbarhet i stor utsträckning handlar om ett förändringsarbete. Att skifta mindset, stanna upp och ägna en tanke åt om man nyttjar resurser på bästa sätt. En sådan förflyttning i mindset kommer inte av sig själv, liksom allt förändringsarbete behöver det ta tid, och olika lång tid för olika personer och i olika sammanhang. Här behöver hållbarhetsavdelningar hitta olika strategier och vägar för att ta sig framåt. Allt förändringsarbete kräver ett tydligt ledarskap och tydlig styrning. Att ledningen ska stå bakom hållbarhetsarbetet, och integrera det i verksamheten, är ingen nyhet. Men kanske behöver vi reflektera mer över att det som kanske är viktigast för att klara omställningen till ett hållbart samhälle, är att leda i förändring. Omställningen är en mycket stor förändring, som kräver både mod, uthållighet och engagemang. Det gäller oavsett område inom hållbarhet – såväl socialt som miljömässigt och ekonomiskt. Med det i åtanke kopplar vi nu ned för några veckors ledighet och ser fram emot att komma tillbaka med ny energi – redo att leda förändringsarbete inom hållbar omställning.



Maria Björkling,
Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig



Resultatanalys April – juni 2024

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 11,4 procent, från 66,5 Mkr till 74,0 Mkr. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkter ökat med 10,8 procent där förändringen är kopplat indexuppräkning, omförhandlade kontrakt och nyuthyrning i flera fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 99,4 procent jämfört med 97,8 procent föregående år, vilket är en marginell förändring då det har varit närmast fullt uthyrt. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster för framförallt media. Dessa ökade under perioden från 7,1 Mkr till 12,5 Mkr, vilket framförallt beror på periodiseringseffekter mellan kvartalen då kostnaden för media är lägre totalt sett för året.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -21,6 Mkr (-23,4 Mkr). Den lägre kostnaden förklaras framförallt av lägre kostnader för media, sett till jämförbara fastigheter är mediakostnaderna 22,7 procent lägre än samma period föregående år.

Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 64,9 Mkr jämfört med 50,2 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 29,3 procent. Överskottsgraden för det andra kvartalet 2024 uppgick till 75,0 procent jämfört med 68,2 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till -9,9 Mkr jämfört med -7,4 Mkr föregående år, en ökning om 33,6 procent. Ökningen förklaras dels av en större personalstyrka, men även av de projekt som vi bedriver internt för att säkerställa att vi är redo för de kommande kraven inom bland annat miljörapportering.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettet uppgick till -29,0 Mkr för kvartalet jämfört med föregående års -29,7 Mkr. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,1 gånger (1,9 gånger).

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 30,1 Mkr jämfört med -66,4 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 18,3 Mkr (-57,6 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 11,9 Mkr (-8,8 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -9,4 Mkr (6,2 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -15,1 Mkr (5,4 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -2,7 Mkr (-1,1 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -12,4 Mkr jämfört med 5,4 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 33,4 Mkr (-41,7 Mkr).

Resultatanalys Januari – juni 2024

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 11,7 procent, från 131,2 Mkr till 146,6 Mkr. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkter ökat med 7,6 procent, en stabil ökning mot föregående år. Ökningen kommer av indexuppräkning, nyuthyrning samt färdigställda om- och tillbyggnationer med en bibehållen hög uthyrningsgrad. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster för framförallt media. Dessa minskade under året från 22,8 Mkr till 20,6 Mkr, vilket framförallt beror på lägre kostnader för el.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -48,7 Mkr (-52,2 Mkr). Den lägre kostnaden förklaras framförallt av lägre kostnader för media där el står för den största kostnadsminskningen om 21,8 procent.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 118,6 Mkr jämfört med 101,7 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 16,5 procent. Överskottsgraden för det första halvåret 2024 uppgick till 70,9 procent jämfört med 66,1 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till -19,4 Mkr jämfört med -16,1 Mkr föregående år, en ökning om 20,5 procent. Ökningen förklaras dels av en större personalstyrka, men även av de projekt som vi bedriver internt för att säkerställa att vi är redo för de kommande kraven inom bland annat miljörapportering.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -54,0 Mkr för perioden jämfört med föregående års -56,7 Mkr. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,0 gånger (1,6 gånger).

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 55,7 Mkr jämfört med -66,8 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 39,2 Mkr (-55,5 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 16,5 Mkr (-11,3 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -8,8 Mkr (2,3 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -26,5 Mkr (3,9 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -5,1 Mkr (-3,5 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -21,3 Mkr jämfört med 7,4 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 67,3 Mkr (-29,5 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. Under det första halvåret har 163,0 Mkr (119,0 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Exempel på större pågående projekt

I Söderhamn har Arwidsro genomfört en nybyggnation av en Willysbutik om 3 400 kvm. Byggnationen färdigställdes under maj 2024 och projektavslut pågår.

I Norrtälje bygger Arwidsro 204 hyresrätter, ett projekt som genomförs i enlighet med vårt nya gröna ramverk. Beräknad inflyttning är i slutet av 2025.

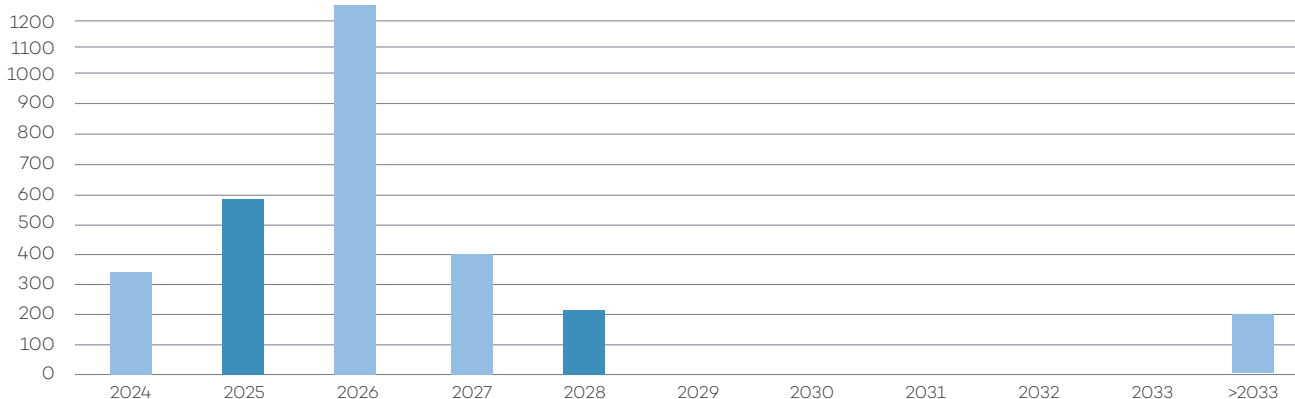


Finansiering

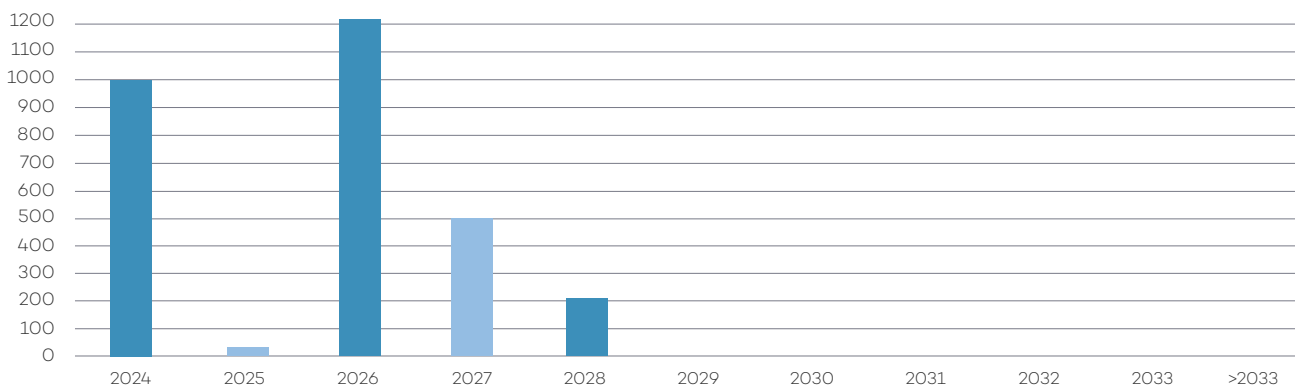
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, gröna hybridobligationer samt icke-säkerställt grönt obligationslån.

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 300 Mkr. I syfte att säkerställa att bolaget har en jämn kapitalförfallostruktur har vi under det första halvåret refinansierat befintliga gröna obligationer om 300 Mkr, förfall juli 2025, med nya gröna obligationer om 400 Mkr med förfall 2027. Under juni 2024 har vi dessutom emitterat gröna hybridobligationer om 300 Mkr och samtidigt återköpt 200 Mkr i utestående hybridobligation emitterad 2021. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid utgången av kvartalet till 3 003,5 Mkr (2 613,1 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 juni 2024 till 436,4 Mkr (311,8 Mkr). Belåningsgraden uppgick till 57,5 procent (54,2 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid kvartalets utgång till 5,4 procent (4,7 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 1,7 år (2,2 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,6 (2,9) år. Av koncernens totala skuld är 65,1 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 juni 2024 illustreras av nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjänandeförmågan tar inte beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	Q2 2024
Nettoomsättning	347 515
Fastighetskostnader	-88 926
Driftnetto	258 589
Central administration	-36 112
Finansnetto	-107 162
Förvaltningsresultat	115 315
Räntetäckningsgrad	2,1

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån den kontraktuella förhållanden som gällde per den 30 juni 2024.

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Arwidsro har den 12 juni 2024 emitterat ett nytt, grönt hybridobligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 600 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro har för avsikt att notera de Nya Gröna Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. Emissionslikviden från De Nya Gröna Hybridobligationerna kommer att användas i enlighet med Arwidsros gröna ramverk, inklusive för att köpa tillbaka utestående gröna efterställda hybridobligationer.

Den 27 juni 2024 frånträdde Arwidsro kontorsfastigheten Döblen 7 i Lund, ett led i vår strategiska renodling av vårt bestånd.

För mer information, se arwidsro.se.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 24 medarbetare av vilka 42 procent var kvinnor och 58 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.



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 **10 juli 2024**

Per Arwidsson

Styrelseordförande

Peter Zonabend

Verkställande direktör

Christer Sandberg

Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert

Styrelseledamot

Joakim Nordblad

Styrelseledamot

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

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

För ytterligare information kontakta

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

Jonas Sundin, CFO, mobil: 072-546 99 66

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	R12	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	2	74 034	66 477	146 596	131 190	281 748	266 342
Övriga intäkter	2	12 492	7 133	20 640	22 825	47 378	49 562
Nettoomsättning		86 525	73 610	167 236	154 015	329 126	315 905
Fastighetskostnader	2, 3	-21 606	-23 383	-48 668	-52 228	-101 143	-104 703
Driftnetto		64 919	50 227	118 568	101 786	227 984	211 202
Central administration	2	-9 911	-7 421	-19 415	-16 110	-37 852	-34 547
Finansiella intäkter	6	3 819	3 831	9 049	7 332	15 925	14 276
Finansiella kostnader	6	-32 776	-33 529	-63 003	-64 012	-114 294	-115 302
Räntekostnader leasingskuld		-23	-	-47	-	-47	-
Andel i intresseföretags och joint ventures resultat		-	-	-	2 102	0	2 102
Förvaltningsresultat		26 028	13 108	45 152	31 098	91 716	77 730
Värdeförändring fastigheter, realiserade		1 710	-	1 710	-	1 710	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	5	30 128	-66 427	55 660	-66 841	-135 228	-257 729
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-9 365	6 229	-8 800	2 323	-39 236	-28 181
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	33 314	33 314
Resultat före skatt		48 502	-47 090	93 722	-33 419	-47 724	-174 865
Skatt	4	-15 134	5 421	-26 460	3 900	-26 680	3 681
Periodens resultat		33 368	-41 669	67 262	-29 519	-74 404	-171 185
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		33 118	-41 668	66 995	-29 527	-78 928	-175 451
Innehav utan bestämmande inflytande		249	-1	266	8	4 525	4 266
Periodens resultat		33 368	-41 669	67 262	-29 519	-74 404	-171 185
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		33 368	-41 669	67 262	-29 519	-74 404	-171 185

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	5	4 466 106	4 248 601	4 265 936
Nyttjanderättstillgångar		1 481	–	–
Inventarier		2 449	931	1 545
Andelar i joint ventures		–	2 192	–
Derivat		23 413	56 407	26 975
Summa anläggningstillgångar		4 493 450	4 308 131	4 294 456
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		740	9	724
Fordringar hos ägarbolag	7	85 976	214 231	171 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 784	31 481	16 048
Övriga kortfristiga placeringar		–	10 000	–
Övriga fordringar		33 029	15 736	67 750
Likvida medel		436 373	311 833	212 831
Summa omsättningstillgångar		583 903	583 291	469 292
Summa tillgångar		5 077 352	4 891 421	4 763 748
Eget kapital				
Aktiekapital		1 025	1 015	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		15 435	8 251	15 435
Hybridobligation		563 750	470 985	463 750
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 117 028	1 119 597	1 105 810
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 697 239	1 599 848	1 586 020
Innehav utan bestämmande inflytande		4 557	-3	4 291
Summa eget kapital		1 701 796	1 599 845	1 590 311
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		2 261 758	1 635 791	1 933 050
Långfristiga skulder till ägarbolag	7	–	103 630	–
Leasingskuld		1 502	–	–
Övriga långfristiga skulder		1 774	2 331	1 741
Uppskjutna skatteskulder		211 217	208 972	191 183
Summa långfristiga skulder		2 476 251	1 950 724	2 125 974
Kortfristiga räntebärande skulder		741 732	977 276	793 074
Leverantörsskulder		20 464	18 352	60 850
Kortfristiga skulder till ägarbolag		34 282	251 543	90 953
Skatteskulder		6 433	2 504	6 661
Övriga skulder		11 586	6 448	19 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 809	84 730	76 587
Summa kortfristiga skulder		899 306	1 340 852	1 047 463
Summa skulder		3 375 557	3 291 576	3 173 437
Summa eget kapital och skulder		5 077 352	4 891 421	4 763 748

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Hybrid	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 251	1 201 026	500 000	1 710 291	-10	1 710 282
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	-175 451	-	-175 451	4 266	-171 185
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-175 451	-	-175 451	4 266	-171 185
Lämnad utdelning	-	-	-30 557	-	-30 557	-	-30 557
Nyemission	10	7 184	-9	-	7 185	35	7 220
Återköp av hybridobligation	-	-	5 575	-36 250	-30 675	-	-30 675
Konvertering av ägarlån	-	-	147 232	-	147 232	-	147 232
Betalning ränta, ink skatt, hybridobligation	-	-	-42 007	-	-42 007	-	-42 007
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	15 435	1 105 808	463 750	1 586 019	4 291	1 590 311

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Hybrid	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	15 435	1 105 808	463 750	1 586 019	4 291	1 590 311
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	66 995	-	66 995	266	67 262
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	66 995	-	66 995	266	67 262
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Lämnade utdelning	-	-	-38 865	-	-38 865	-	-38 865
Nyemission hybridobligation	-	-	-	300 000	300 000	-	300 000
Återköp av hybridobligation	-	-	-4 000	-200 000	-204 000	-	-204 000
Konvertering av ägarlån	-	-	7 454	-	7 454	-	7 454
Betalning ränta, ink skatt, hybridobligation	-	-	-20 366	-	-20 366	-	-20 366
Utgående eget kapital 2024-06-30	1 025	15 435	1 117 028	563 750	1 697 237	4 557	1 701 796

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Not	Apr-jun 2024	Apr-jun 2024	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	R12	Jan-dec 2023
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		26 028	13 108	45 152	31 098	91 784	77 730
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet							
Räntenetto i förvaltningsresultat		28 980	29 698	54 002	56 680	98 349	101 027
Avskrivning av inventarier		168	67	334	133	468	267
Resultatandel joint venture		-	-59	-	-59	59	-
		55 177	42 814	99 486	87 852	190 658	179 024
Erhållen ränta		12 570	2 422	4 911	4 719	15 369	15 177
Betald ränta		-25 985	-63 611	-65 534	-91 282	-98 371	-124 119
Betald skatt		-12 320	-2 653	-1 371	-19 340	-7 873	-25 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		29 442	-21 028	37 492	-18 051	99 783	44 240
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		92 282	14 209	112 848	26 570	156 996	70 718
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-84 565	36 842	-111 190	46 156	-246 374	-89 028
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		37 165	30 023	39 156	54 675	10 411	25 930
Investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-67 145	-57 751	-162 981	-121 068	-345 076	-303 163
Investeringar inventarier		-630	-	-1 041	-	-1 809	-768
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-	-	-	-	-2 487	-2 487
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-	-	-	-6 730	-6 730
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		19 978	-	19 978	-	19 978	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-10 000	-	-10 000	10 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 797	-67 751	-144 044	-131 068	-326 125	-313 148
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		286 877	187 081	1 126 655	233 521	1 856 537	963 403
Amortering av lån		-156 189	-125 760	-837 196	-232 253	-1 416 023	-811 080
Hybridobligation		300 000	-29 015	300 000	-	300 000	-
Återköp hybridobligation		-200 000	-	-200 000	-29 015	-201 660	-30 675
Transaktionskostnader hybrid		-4 000	-	-4 000	-	-4 000	-
Betald ränta hybridobligation		-12 549	-15 415	-25 650	-24 965	-53 591	-52 906
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		7 454	8 679	7 487	8 679	-2 142	-950
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-38 865	-458	-38 865	-458	-38 865	-458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		182 728	25 113	328 431	-44 491	440 256	67 334
Periodens kassaflöde		172 096	-12 615	223 542	-120 883	124 543	-219 884
Likvida medel vid periodens början		264 277	324 448	212 831	432 716	311 833	432 716
Likvida medel vid periodens slut		436 373	311 833	436 373	311 833	436 376	212 831

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	R12	Jan-jun 2023
Nettoomsättning	13 000	13 000	26 000	26 000	52 714	52 714
Övriga rörelseintäkter	199	408	485	2 398	503	2 416
Bruttoresultat	13 199	13 408	26 485	28 398	53 217	55 130
Övriga externa kostnader	-7 263	-5 177	-13 132	-12 101	-25 281	-24 250
Personalkostnader	-8 113	-7 012	-16 144	-13 680	-31 865	-29 401
Avskrivningar av inventarier	-69	-67	-136	-133	-270	-267
Rörelseresultat	-2 247	1 153	-2 928	2 484	-4 200	1 212
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Finansiella intäkter	21 480	21 524	45 207	40 836	86 908	82 537
Finansiella kostnader	-18 383	-15 339	-38 860	-30 096	-87 999	-79 235
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	2 871	2 871
Resultat före skatt	849	7 338	3 418	13 224	-2 421	7 385
Skatt	-2 585	-1 072	-5 284	-3 550	-13 539	-11 805
Periodens resultat	-1 736	6 266	-1 866	9 674	-15 959	-4 420
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-1 736	6 266	-1 866	9 674	-15 959	-4 420

Balansräkning för moderbolaget

TKR	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	1 937	419	1 033
Pågående arbeten	7 053	3 298	6 598
Andelar i koncernföretag	217 312	213 337	217 312
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 009 207	911 490	985 319
Derivat	1 375	1 375	1 375
Summa anläggningstillgångar	1 236 884	1 129 919	1 211 636
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	–	–	2
Fordringar hos koncernföretag	969 991	897 365	945 288
Övriga fordringar	1 076	2 528	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 730	67 561	4 199
Summa kortfristiga fordringar	986 797	967 454	949 680
Kortfristiga placeringar	–	10 000	–
Summa kortfristiga placeringar	–	10 000	–
Kassa och bank	182 592	54 438	16 627
Summa omsättningstillgångar	1 169 390	1 031 892	966 307
Summa tillgångar	2 406 274	2 161 811	2 177 943
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 025	1 015	1 025
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 025</i>	<i>1 015</i>	<i>1 025</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	13 035	6 825	14 457
Balanserat resultat	-326 001	-243 334	-259 773
Hybridobligation	563 750	470 985	463 750
Årets resultat	-1 866	9 674	-4 420
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>248 918</i>	<i>244 150</i>	<i>214 015</i>
Summa eget kapital	249 944	245 165	215 040
Obeskattade reserver	2 283	1 615	2 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	400 000	–	400 000
Obligationslån	400 000	277 907	278 527
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 123	2 000	2 102
Summa långfristiga skulder	802 123	279 907	680 629
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	–	–	50 000
Leverantörsskulder	1 907	1 892	4 378
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 330 846	1 244 850	1 204 675
Aktuella skatteskulder	–	–	180
Kortfristig del av obligationslån	–	369 045	–
Övriga skulder	19 172	2 183	2 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 226	17 153	18 383
Summa kortfristiga skulder	1 351 925	1 635 124	1 279 991
Summa eget kapital och skulder	2 406 274	2 161 811	2 177 943

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. Fr.o.m. 1 oktober 2023 har nya redovisningsprinciper implementerats avseende IAS 23. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då det ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Arwidsros årsredovisning för 2023. 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 134,8 Mkr (121,6 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 10,9 procent. Ökningen beror på indexuppräkning, omförhandlade kontrakt samt organisk tillväxt. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista juni 2024 till 205 900 kvadratmeter jämfört med 199 765 kvadratmeter per sista juni 2023.

De totala fastighetskostnaderna minskade till -48,7 Mkr jämfört med -52,2 Mkr vilket framförallt förklaras av de lägre kostnaderna för media.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-jun 2024	Jan-jun 2024		Jan-jun 2023	Jan-jun 2023	
Hyresintäkter	134 770	11 826	146 596	121 571	9 619	131 190
Övriga Intäkter	17 657	2 983	20 640	20 530	2 295	22 825
Nettoomsättning	152 427	14 810	167 236	142 101	11 914	154 015
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-14 934	-626	-15 559	-19 115	-782	-19 897
Fastighetsskötsel	-14 670	-737	-15 407	-11 262	-235	-11 497
Planerat underhåll	-48	-	-48	-43	-	-43
Fastighetsskatt	-6 961	-5	-6 966	-6 965	-9	-6 974
Övriga fastighetskostnader	-9 643	-1 044	-10 688	-13 301	-515	-13 816
Summa	-46 256	-2 412	-48 668	-50 687	-1 542	-52 228
Driftnetto	106 170	12 398	118 568	91 414	10 372	101 786
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)	-	-	-10 193	-	-	-8 268
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)	-	-	-334	-	-	-133
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	-	-	-8 888	-	-	-7 709
Summa	-	-	-19 415	-	-	-16 110
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	9 049	-	-	7 332
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-63 003	-	-	-64 012
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)	-	-	-47	-	-	-
Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	-	-	-	2 102
Summa	-	-	-54 002	-	-	-54 578
Förvaltningsresultat	106 170	12 398	45 152	91 414	10 372	31 098
Värdetförändring fastigheter, realiserade	-	-	1 710	-	-	-
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	39 169	16 491	55 660	-55 499	-11 342	-66 841
Värdetförändring finansiella instrument, orealiserade	-	-	-8 800	-	-	2 323
Resultat före skatt	145 339	28 889	93 722	35 915	-970	-33 419

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

Koncernen

TKR	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-5 177	-3 497
Summa	-5 177	-3 497
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-21 284	7 397
Summa	-21 284	7 397
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-26 460	3 900

Not 5: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-jun 2024	Jan-jun 2024		Jan-jun 2023	Jan-jun 2023	
Verkligt värde vid årets början	3 626 248	639 690	4 265 936	3 828 853	365 541	4 194 395
Förvärv	-	-	-	1 776	300	2 075
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	82 670	80 312	162 981	88 568	30 403	118 972
Aktiverad ränta	14 810	2 318	17 128	-	-	-
Avyttringar	-35 600	-	-35 600	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	39 169	16 491	55 660	-55 499	-11 342	-66 841
Verkligt värde vid årets slut	3 727 297	738 810	4 466 106	3 863 699	384 902	4 248 601

Not 5: Förvaltningsfastigheter *Forts.*

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Varje kvartal värderas en fjärdedel av beståndet externt, vilket sker genom oberoende värderingar. De övriga tre fjärdedelarna av fastighetsbeståndet värderas med hjälp av intern kassaflödesvärdering. Samtliga av koncernens fastigheter är föremål för extern värdering under ett räkenskapsår. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). De värderingsinstitut som anlitas är främst Newsec, CBRE samt Novier Property Advisor.

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

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

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. För Dagligvaruankrad handel är den mellan 7,5 procent till 9,7 procent med ett vägt snitt om 8,1 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,0 procent till 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,6 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. Direktavkastningskravet för Dagligvaruankrad handel är mellan 5,4 procent och 7,9 procent med ett vägt genomsnitt om 6,1 procent. För Samhällsfastigheter är direktavkastningskravet mellan 4,0 procent och 7,0 procent med ett vägt genomsnitt om 4,6 procent. Genomsnittet för hela portföljen uppgår till 6,0 procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Pågående projekt värderas till nedlagda kostnader fram tills dess att projektet är färdigställt. Om projektets värdepåverkan överstiger 50 Mkr tillämpas succesiv vinstavräkning. Under 2024 hanterats ett projekt i enlighet med detta. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata och avser balansstidpunkten 2024-06-30.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 30 juni 2024 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 466,1 Mkr (4 248,6 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde mot föregående år samma period motsvarar en värdeökning om 5,1 procent och förklaras av en positiv värdeutveckling samt de investeringar som skett under perioden.

Den orealiserade värdeförändringen för koncernens fastigheter uppgick totalt till 30,1 Mkr (-66,4 Mkr) för kvartalet, vilket motsvarar en värdeuppgång om 0,7 procent jämfört med det ingående värdet för fastighetsbeståndet.

Not 6: Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen				
TKR	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter för lån och fordringar	515	618	635	2 179
Ränteintäkter för ägarlån	1 249	1 244	3 968	2 461
Ränteintäkter obligation	1 935	–	4 192	–
Övriga finansiella intäkter	119	1 969	254	2 692
Summa finansiella intäkter	3 819	3 831	9 049	7 332
Finansiella kostnader				
Räntekostnader för banklån och obligation	-30 038	-20 467	-56 346	-35 999
Räntekostnader för ägarlån	-3 773	-3 525	-7 454	-6 237
Övriga finansiella kostnader	1 035	-9 537	797	-21 776
Summa finansiella kostnader	-32 776	-33 529	-63 003	-64 012
Räntekostnader leasingskuld	-23	–	-47	–
Andel i joint ventures resultat	–	–	–	2 102
Finansnetto redovisat i resultatet	-28 980	-29 698	-54 002	-54 578

Arwidsro tillämpar från och med oktober 2023 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 perioden uppgått till 9,3 Mkr och för det första halvåret 2024 uppgår aktiveringen till 17,1 Mkr. Utan denna justering hade räntenettet uppgått till -32,3 Mkr för kvartalet och -63,3 Mkr ackumulerat för det första halvåret. Räntetäckningsgraden hade varit 1,5 gånger för kvartalet och 1,7 gånger för det första halvåret. 20,4 Mkr (21,4 Mkr) har erlagts i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital.

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 tillämpar inte säkringsredovisning men redovisar ändå i resultaträkningen som om säkringsredovisning hade skett, dvs. ränteintäkter på räntederivat kvittas mot räntekostnader på lånen. Under det andra kvartalet 2024 har räntesäkring minskat de finansiella kostnaderna med 5,0 Mkr (0 Mkr), ackumulerat för det första halvåret 11,1 Mkr (0 Mkr).

Not 7: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	30 jun 2024	30 jun 2023
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	620	595
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-1 000	-1 000
Räntenetto, ägarbolag	-3 486	541
Fordran på närstående	85 976	213 890
Skuld till närstående	34 282	351 647

Definitioner

Soliditet

Eget kapital 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 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

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.

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 plus/ minus resultat från joint ventures 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

Brädgården, Norrtälje