

Bokslutskommuniké

Januari-december 2025

Fjärde kvartalet oktober-december 2025

- Nettoomsättning ökade till 98,0 Mkr, en ökning med 15,7 procent jämfört med föregående år.
- Driftnetto uppgick till 69,7 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 28,7 Mkr, en minskning med 19,7 procent jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 64,5 Mkr
- Resultatet efter skatt uppgick till 80,5 Mkr.
- Avkastning på eget kapital stamaktier ökar starkt då det räknas om till helår för jämförbarhet mellan kvartalen.

Perioden 1 januari-31 december 2025

- Nettoomsättning ökade till 365,4 Mkr, en ökning med 10,0 procent jämfört med föregående år.
- Driftnetto uppgick till 270,0 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 116,4 Mkr, en ökning med 10,7 procent jämfört med föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter under året uppgick till 138,3 Mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 190,1 Mkr.
- Fastighetsvärdet har ökat från 4 728,1 Mkr vid ingången av året till 5 445,3 Mkr den 31 december.
- WAULT-värdet är fortsatt högt 5,7 år jämfört med 5,5 föregående år

Nyckeltal, TKR	Okt-dec		Jan-dec	
	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning	98 040	84 753	365 398	332 190
Driftnetto	69 730	55 396	270 006	234 013
Förvaltningsresultat	28 721	35 761	116 356	105 111
Värdeförändringar fastigheter	64 519	28 156	138 257	123 399
Resultat efter skatt	80 534	81 183	190 113	174 713
Fastighetsvärde	5 445 328	4 728 048	5 445 328	4 728 048
Periodens investering Dagligvaruankrad handel	46 952	41 126	129 908	173 226
Periodens investering Samhällsbyggnad handel	88 898	71 515	278 683	202 665
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 857 349	1 736 488	1 857 349	1 736 488
Avkastning på eget kapital, %	17,3%	18,7%	10,2%	10,0%
Eget kapital på stamaktie	1 257 349	1 172 738	1 257 349	1 172 738
Avkastning på eget kapitala stamaktier, %	25,6%	27,7%	15,1%	14,9%
Soliditet, %	30,9%	32,7%	30,9%	32,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1%	98,4%	98,6%	98,4%
Belåningsgrad, %	58,7%	57,7%	58,7%	57,7%
Belåningsgrad, säkerställd, %	41,4%	48,4%	41,4%	48,4%
Räntetäckningsgrad, gånger	2,0	2,0	2,1	2,0

98,1%

Ekonomisk uthyrningsgrad

5,7 år

WAULT

86,9%

Andel miljöcertifierade byggnader

Arwidsro Q4 2025

Arwidsro utvecklar och investerar i fastigheter som skapar stabila driftnetton och förvaltar dem med en evig investeringshorisont. Vårt fokus ligger på defensiv handel samt bostäder och samhällsfastigheter. Den defensiva handeln kännetecknas av hög stabilitet och en hyrestillväxt i nivå med konsumentprisindex. Utvecklingen av bostäder och samhällsfastigheter präglas i stället av värdeskapande. Båda segmenten utmärks av låg operativ risk.

Bolaget har byggts upp organiskt från grunden. Utöver de fastigheter vi själva har utvecklat har vi successivt förvärvat enskilda objekt, utan att genomföra några större portföljtransaktioner. Verksamheten har uppvisat god lönsamhet och ett positivt kassaflöde trots konjunkturvariationer. Vi har varken haft finansiella svårigheter eller större hyresförluster. Vårt mål är att leverera en god riskjusterad avkastning samt att säkerställa att bolagets kreditgivare inte exponeras för högre risk än utlovat, samtidigt som vi bidrar till utvecklingen av hållbara livsmiljöer.

Verksamheten

Vår verksamhet har utvecklats mycket starkt. Under de senaste tolv månaderna har fastighetsvärdet ökat med 15,2 procent och uppgår nu till 5,4 mdkr, vilket tydligt speglar både värdeskapande investeringar, förvärv och en förbättrad marknad

Under det senaste kvartalet ökade nettoomsättningen med 15,7 procent till 98 Mkr, samtidigt som hyresintäkterna steg med 12,6 procent. Driftnettot uppvisade en särskilt stark utveckling och ökade med 25,9 procent till 69,7 Mkr, vilket visar på en fortsatt effektiv förvaltning och god kostnadskontroll. Förvaltningsresultatet påverkades negativt under innevarande kvartal jämfört med samma kvartal 2024 då det gjordes en omklassificering. Under året utvecklades förvaltningsresultatet starkt med en ökning om 10,7%.

Vi har en mycket hög ekonomisk uthyrningsgrad om 98,1 procent, vilket understryker kvaliteten i vårt bestånd och styrkan i våra hyresgästrelationer. Den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till 5,7 år, vilket ger stabilitet och god framförhållning i kassaflödet. Vår finansiella ställning är fortsatt solid med en belåningsgrad om 58,7 procent, i linje med vår långsiktiga och balanserade riskprofil.

Operationell risk

Bolagets operativa riskprofil har fortsatt att stärkas under 2025. Vi har en betydande exponering mot Sveriges största dagligvarukedjor (47 procent), lågpriskedjor (13 procent) samt samhällsaktörer (7 procent). De tio största hyresgästerna står sammantaget för 68 procent av det kontrakterade hyresvärdet, där de fyra största utgörs av Dagab (Willys och CityGross), ICA, Bergendahls och Coop. Utöver de elva största hyresgästerna svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 2 procent av omsättningen.

Vidare är 50,1 procent av hyresvärdet kontrakterat med löptider som sträcker sig bortom 2030. Sammantaget innebär detta en låg operativ risk. Samtidigt är vi medvetna om framtida utmaningar och arbetar kontinuerligt med förbättringar tillsammans med våra hyresgäster. Förutom att våra motparter är finansiellt starka är i princip samtliga hyresavtal (över 99 procent) indexerade, och med några få undantag fullt ut kopplade till index. Därutöver är 87% av våra fastigheter certifierade med lägst Miljöbyggnad Silver.

Certifieringen tillsammans med vårt hållbarhetsarbete och klimatriskarbete sänker den långsiktiga operativa risken.

Finansiell ställning

Efter att under det andra kvartalet ha genomfört flera större refinansieringar av både noterade instrument och seniorlån har vi inte genomfört några större finansieringstransaktioner under det tredje eller fjärde kvartalet. Vi har dock både tagit upp nya och omfinansierat både seniorlån och byggnadskreditiv på attraktiva nivåer. Vi bedömer dock att tillgången till kapital fortsatt är mycket god.

Omvärld

De senaste åren har präglats av betydande makroekonomisk osäkerhet, vilket haft en negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Vi ser nu tydliga tecken på återhämtning, med markant ökade transaktionsvolymerna och ett växande intresse för fastigheter generellt, och för dagligvaruankrad handel i synnerhet. Vi ser även en starkare marknad för bostäder i Stockholmsområdet. Marknaden upplevs som stark och de prisnivåer som noteras i transaktioner har ännu inte fullt ut återspeglats i fastighetsvärderingarna.

Regeringens budget för 2026 inkluderar en sänkning av momsen på livsmedel, vilket bedöms vara positivt för dagligvaruhandeln. Därtill har Regeringen vidtagit ytterligare stimulerande åtgärder vilka, tillsammans med Riksbankens räntesänkningar, har stärkt konsumentförtroendet, vilket vi tror kan bidra till en förbättrad marknad för bostadsrätter och ökad handel. Om den positiva utvecklingen består räknar vi med att kunna påbörja fler projekt inom både hyresrätter och bostadsrätter, i en takt anpassad till vår storlek och finansiella struktur. För att långsiktigt kunna öka produktionen har vi under året både stärkt vårt utvecklingsteam samt ingått samarbetsavtal med Arvet där det senare har lett till vår första gemensamma markanvisning i Västerås

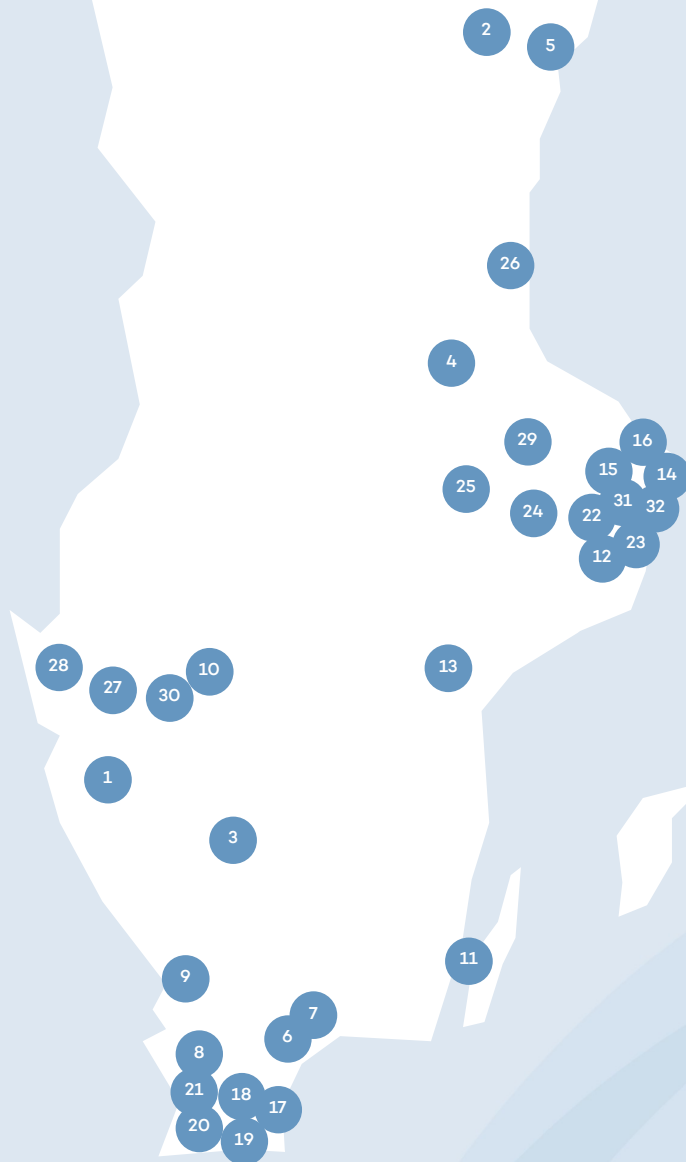
Tack

Bolagets starka resultat och ljusa framtidsutsikter är ett direkt resultat av våra kompetenta och engagerade medarbetares arbete. Jag vill därför framföra ett varmt och uppriktigt tack till alla kollegor för deras värdefulla insatser och engagemang.



Tack för ert fortsatta förtroende.

Stockholm i februari 2026
Peter Zonabend, VD



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7953	Starrkärr 1:42	●
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24	
3	Gislaved	7447	Angsdal 2, 10, 11	●
4	Hofors	1050	Hofors 6:87	
5	Härnösand	1745	Fyrvaktaren 19	●
6	Kristianstad	12984	Fjälkinge 14:22 mfl	●
7	Kristianstad	8331	Flaket 10	●
8	Kövlinge	11160	Löddeköpinge 14:40	●
9	Laholm	13522	Mellby 2:129 mfl	●
10	Lidköping	11258	Fjällskivlingen 4	●
11	Mörbylånga	13707	Björnhovda 27:12	●
12	Nacka	Under uppförande	Orminge 60:1 (del av)	
13	Norrköping	15130	Järnet 5	●
14	Norrtälje	5989	Brädgården 1	●
15	Norrtälje	9065	Förrådet 2	●
16	Norrtälje	3484	Rimbo-Vallby 5:93	●
17	Sjöbo	3000	Blejen 1	●
18	Sjöbo	3330	Yxan 1	●
19	Skurup	3000	Tummetott 1	●
20	Skurup	3558	Akka 4	●
21	Staffanstorps	24982	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarps 6:8790	●
22	Stockholm	341	Handelsboden 24	
23	Stockholm	406	Erasmus 17	
24	Strängnäs	3990	Bonden 11	●
25	Surahammar	3100	Surahammar 10:583	●
26	Söderhamn	3200	Söderala-Sund 1:34	●
27	Trollhättan	20861	Långskeppet 1 & 4	
28	Uddevalla	500	Banken 2	
29	Uppsala	11551	Berthåga 11:36 mfl	●
30	Vara	4288	Motorn 8	●
31	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl	
32	Värmdö	8939	Ösby 12:29	●

● 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 över 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

Årsredovisning 2025 16 april 2026
Kvartalsrapport Q1 2026 19 maj 2026
Kvartalsrapport Q2 2026 10 juli 2026
Kvartalsrapport Q3 2026 4 nov 2026
Kvartalsrapport Q4 2026 25 feb 2027

Grönt ord Q4

Under årets sista kvartal har vi arbetat med förberedelser för rapportering avseende helåret 2025. Vi är sedan tidigare vana att rapportera hållbarhetsdata men har nu tagit steget att strukturera enligt ESRS. Även om vi, med anledning av Omnibus, inte kommer att göra en fullständig CSRD-rapport, kommer vi att övergå till ESRS-struktur då vi tror på jämförelsebar data. Vi har under året noga följt utvecklingen inom ESRS och vi börjar se kraften av enhetligt format oavsett om man har alla datapunkter eller inte. Tidigare har vi rapporterat utifrån vår hållbarhetsplan 2030 med mål, aktiviteter och KPI:er. När vi nu övergår till ESRS är det viktigt för oss att inte tappa något från vår hållbarhetsplan, varför vi har lagt mycket tid på övergången och hur vi tydligt kommunicerar denna så att man som intressent ser att vi fortsätter arbeta i linje med våra långsiktiga hållbarhetsmål.

I samband med arbetet att övergå till ESRS-struktur, har vi också tagit vara på tillfället att utvärdera vårt arbetssätt inom hållbarhetsområdet. Med ambitiösa mål och ett holistiskt perspektiv har vi de senaste åren arbetat mycket brett med hållbarhetsfrågor. Bredden speglar komplexiteten i hållbarhetsarbetet, något vår dubbla väsentlighetsanalys bekräftar. Vi är ett fastighetsbolag med många fastigheter i offentliga miljöer och som både bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Med det kommer ett stort ansvar som vi tar på stort allvar. Ansvaret ställer krav på oss att ta oss an en mängd hållbarhetsfrågor som spänner över många olika områden. Vårt holistiska perspektiv på hållbarhet är för oss viktigt, och samtidigt finns det risk för att det kan bli något spretigt. Av den anledningen arbetar vi nu med att förtydliga vårt hållbarhetslöfte. Vi vill att man som hyresgäst eller samarbetspartner i något av våra projekt, ska veta vad man kan förvänta sig och hur vårt hållbarhetsarbete är organiserat. Vi ser fram emot att än tydligare kunna kommunicera vårt hållbarhetslöfte, inte minst i takt med att vi växer.

När vi summerar året 2025 kan vi konstatera att vi under året arbetat med en mängd hållbarhetsfrågor, och att vi lyckats på såväl strategisk nivå som med att genomföra konkreta insatser som gör skillnad i människors vardag. I en turbulent omvärld som utmanar på många håll, kan man bli uppgiven och kanske är det enklaste alternativet att ta ett steg tillbaka och tappa kraft och fart i många frågor. På Arwidsro har vi lyckats med det motsatta. Vi fortsätter snabbt framåt och arbetar varje dag för att vår företagskultur ska innehålla engagemang och viljan att

bidra. Vår grundare har i över fyra decennier arbetat för ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt. Vi tror på att skapa goda exempel för att vara en del av den kraft som skapar ett mer hållbart samhälle. Med tanke på allt som händer i vår omvärld, har det kanske aldrig varit så aktuellt som nu. Alla kan göra något. Det börjar med dig.



Maria Björkling,
Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig



Resultatanalys oktober-december 2025

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 12,6 procent, från 74,8 Mkr till 84,3 Mkr. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader. Dessa ökade under perioden från 9,9 Mkr till 13,8 Mkr.

Ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,1 procent jämfört med 98,4 procent vilket är en mindre förändring mot föregående år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -28,3 Mkr jämfört med -29,4 Mkr föregående år. För jämförbara fastigheter är fastighetskostnaderna betydligt lägre tack vare en retroaktiv omprövning av fastighetsskatt.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 69,7 Mkr jämfört med 55,4 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 25,9 procent. Överskottsgraden för det fjärde kvartalet 2025 uppgick till 71,1 procent jämfört med 65,4 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration minskade under perioden till -6,7 Mkr jämfört med -7,1 Mkr föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för kvartalet uppgick till -34,3 Mkr (-12,6 Mkr). Räntenettot för kvartalet uppgick till -31,2 Mkr (-12,3 Mkr). En stor del av avvikelsen jämfört med sista kvartalet föregående år beror på ränteintäkter från innehav av obligationer samt omklassificering av kapitaliserade räntekostnader i Q4 2024

Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,0 gånger (2,0 gånger).

Värdeförändring

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 64,5 Mkr jämfört med 28,2 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 69,9 Mkr (7,1 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -5,4 Mkr (21,0 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till 0,3 Mkr (6,9 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -4,0 Mkr (-24,4 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -6,3 Mkr (3,1 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till 2,3 Mkr jämfört med -27,5 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 80,5 Mkr (81,2 Mkr)

Resultatanalys januari-december 2025

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 9,6 procent, från 295,2 Mkr till 323,4 Mkr. Ökningen kommer av omförhandlade kontrakt, indexuppräkning, nyuthyrning, utökad yta genom färdigställda om- och tillbyggnationer samt förvärvade fastigheter. Sett till jämförbart bestånd har hysesintäkterna ökat med 1,8 procent mot föregående år hänförligt till indexuppräkning och nytillkommen yta. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster för framför allt media samt övriga intäkter. Dessa har ökat från 37,0 Mkr föregående år till 42,0 Mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -95,4 Mkr (-98,2 Mkr), en minskning med 2,8 procent. Sett till jämförbart bestånd har kostnaderna minskat med hela 13,9 procent mot föregående år. Främst tack vare en retroaktiv omprövning av fastighetsskatt samt lägre kostnader för löpande underhåll och mediakostnader.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 270,0 Mkr jämfört med 234,0 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 15,4 procent. Överskottsgraden för perioden uppgår till 73,9 procent jämfört med 70,4 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till -37,5 Mkr jämfört med -36,3 Mkr föregående år, en ökning om 3,3 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för perioden uppgick till -116,2 Mkr (-92,6 Mkr).

Räntenettot uppgick till -106,6 Mkr för perioden jämfört med föregående års -90,7 Mkr. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,1 gånger (2,0 gånger).

Värdeförändring

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 138,3 Mkr jämfört med 123,4 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 167,4 Mkr (74,3 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -29,1 Mkr (47,5 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter, där nedgången beror på ökat avkastningskrav.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -8,7 Mkr (-24,3 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -46,8 (-64,2 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -3,9 Mkr (-4,6 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -42,9 Mkr jämfört med -59,6 Mkr för samma period föregående år.

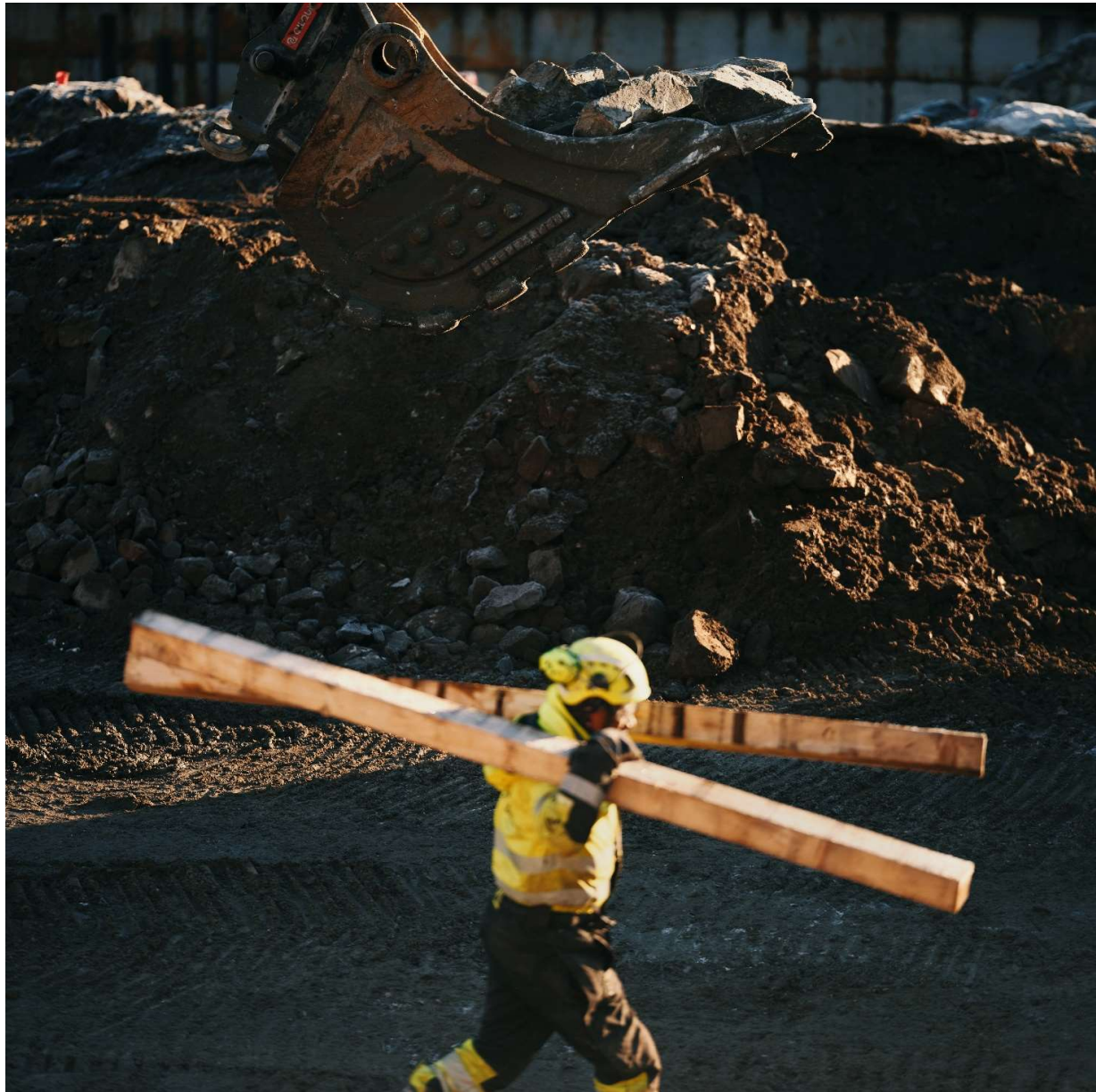
Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 190,1 Mkr (174,7 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 31 december har 349,8 Mkr (323,9 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer under året. Utöver detta har 58,8 Mkr (51,9 Mkr) av koncernens räntekostnader aktiverats i projekten i enlighet med IAS 23 Låneutgifter, där ökningen kommer från att Arwidsro driver större projekt under 2025.

I Nacka bygger Arwidsro Orminge Entré – ett nytt landmärke med ett 20 våningars höghus med cirka 150 bostäder, livsmedels-butik och mobilitetshus. Projektet påbörjades i augusti 2024 och löper till sommaren 2027 och genomförs även det i enlighet med vårt gröna ramverk.



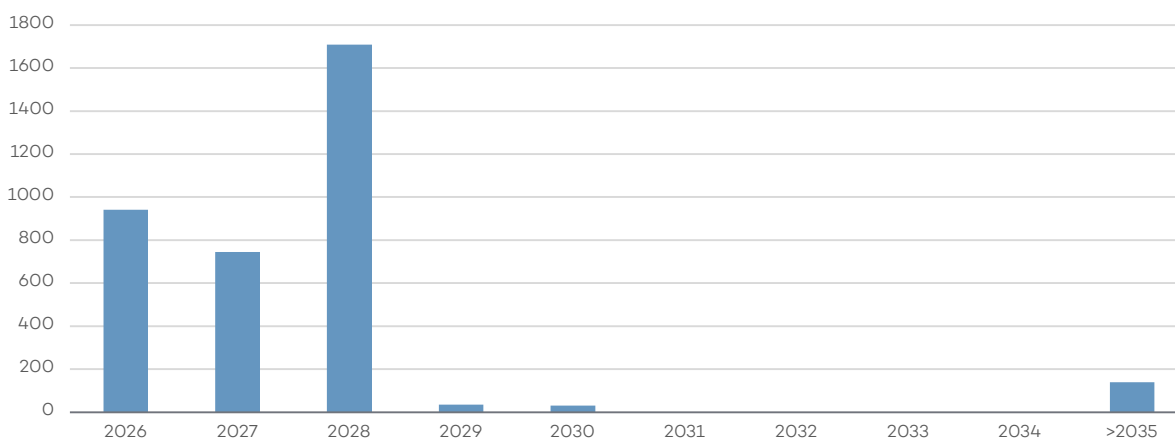
Orminge.

Finansiering

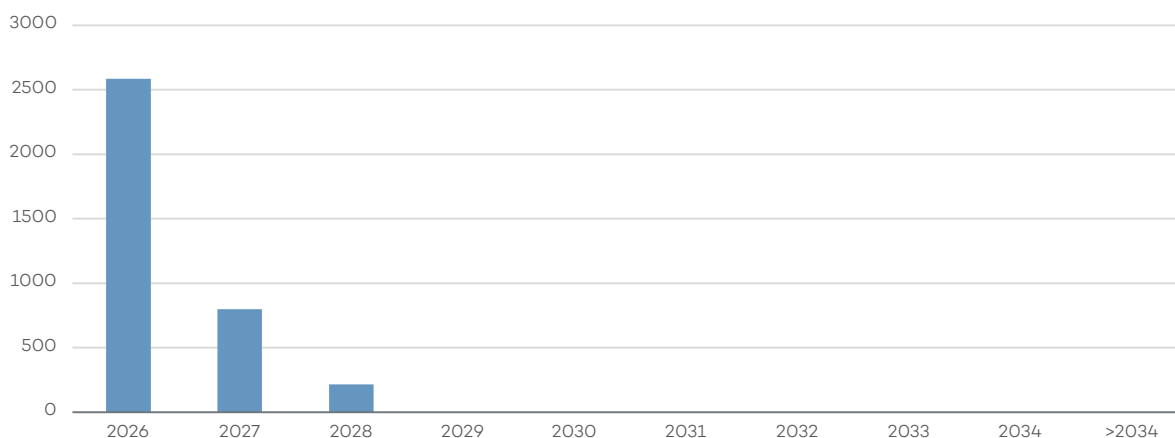
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån.

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 till ett nominellt värde om 1 000 Mkr och ränteswappar om 600 Mkr. I syfte att säkerställa att bolaget har en jämn kapitalförfallostruktur har Arwidsro under 2025 refinansierat befintliga gröna obligationer om 300 Mkr, som förföll juli 2025, med nya gröna obligationer om 450 Mkr med förfall 2028. Under året har det dessutom emitterats gröna hybridobligationer om 300 Mkr och samtidigt återköptes resterande i utestående hybridobligation som emitterades 2021. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid utgången av kvartalet till 2 639,0 Mkr (2 648,5 Mkr). Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2025 till 385,7 Mkr (362,4 Mkr). Belåningsgraden uppgick till 58,7 procent (57,7 procent), 41,4 procent (48,4 procent) sett till säkerställd belåningsgrad. Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid kvartalets utgång till 4,3 procent. Den återstående räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 0,75 år och den återstående kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år. Av koncernens totala skuld är 44 procent räntesäkrad genom räntederivat. 19,46% av totala skulden till kreditinstitut är säkrad med 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 (MSEK)



Räntebindning per år (MSEK)



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 31 december 2025 illustreras av nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är endast bolagets bedömning 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	Q4 2025
Nettoomsättning	361 216
Fastighetskostnader	-89 758
Driftnetto	271 458
Central administration	-33 899
Finansnetto	-109 221
Förvaltningsresultat	128 338
Räntetäckningsgrad	2,3

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

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Under fjärde kvartalet påbörjade Arwidsro utvecklingen av den befintliga dagligvaruhandeln i Djurås, Gagnef kommun. Först ut är byggnation av en ny Willysbutik på cirka 2 800 kvadratmeter och med en avtalslängd om tio år. Byggnation kommer att ske i enlighet med Arwidsros gröna ramverk och färdigställas våren 2027.

Arwidsro har, genom bolagsöverlåtelse, sålt fastigheterna Noret 88:51, Noret 86:19, Noret 86:20 och Noret 58:22 i Norets handelsområde i Mora samt fastigheterna Stenung 1:108 och Stenung 4:52 i Strandplans handelsområde i Stenungssund. Försäljningarna ligger i linje med vår strategi att aktivt förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd.

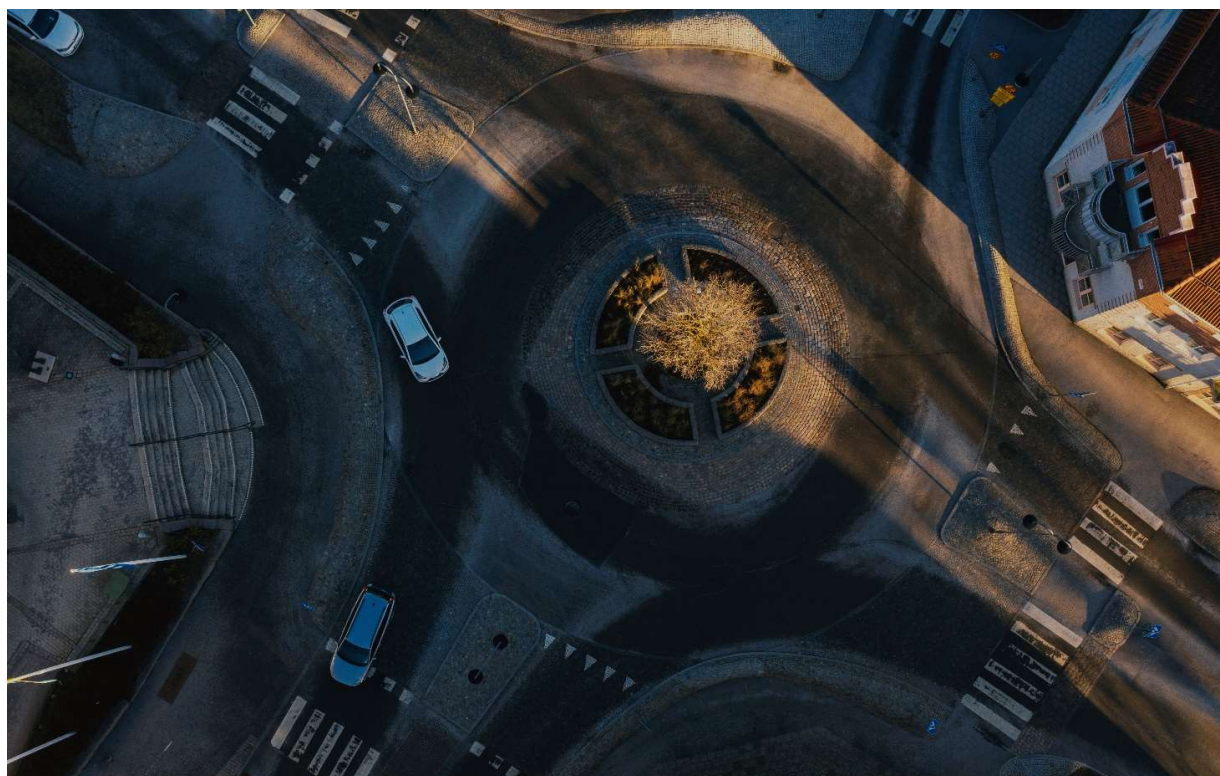
För mer information, se arwidsro.se.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 25 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.



Bonden 11, Strängnäs.

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 **19 februari 2026**

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.

För ytterligare information kontakta

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

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	2	84 289	74 831	323 447	295 222
Övriga intäkter	2	13 750	9 922	41 950	36 968
Nettoomsättning		98 040	84 753	365 398	332 190
Fastighetskostnader	2,3	-28 310	-29 357	-95 392	-98 177
Driftnetto		69 730	55 396	270 006	234 013
Central administration	2	-6 725	-7 050	-37 490	-36 275
Resultat före finansiella poster		63 005	48 346	232 516	197 738
Finansiella intäkter	6	2 504	5 054	13 297	15 698
Finansiella kostnader	6	-36 773	-17 618	-129 390	-108 236
Räntekostnader leasingskuld	6	-15	-20	-67	-89
Förvaltningsresultat		28 721	35 761	116 356	105 111
Värdeförändring fastigheter	5	64 519	28 156	138 257	123 399
Värdeförändring finansiella instrument		316	6 939	-8 659	-24 323
Bokslutspositioner		-9 068	34 731	-9 068	34 731
Resultat före skatt		84 487	105 587	236 886	238 918
Skatt	4	-3 953	-24 405	-46 773	-64 205
Periodens resultat		80 534	81 183	190 113	174 713
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		80 340	79 889	189 704	172 762
Innehav utan bestämmande inflytande		194	1 294	409	1 951
Periodens resultat		80 534	81 183	190 113	174 713
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		80 534	81 183	190 113	174 713

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar			
Nyttjanderättstillgångar		889	1 284
Förvaltningsfastigheter	5	5 445 328	4 728 048
Inventarier		3 129	2 579
Derivat		583	5 606
Uppskjutna skattefordringar		1 417	-
Summa anläggningstillgångar		5 451 346	4 737 516
Hyresfordringar		1 941	300
Fordringar hos ägarbolag	7	127 223	127 475
Övriga fordringar		44 246	28 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 508	18 839
Finansiella placeringar		-	56 663
Likvida medel		385 678	362 418
Summa omsättningstillgångar		568 596	594 093
Summa tillgångar		6 019 942	5 331 609
Eget kapital			
Aktiekapital		1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	162 667
Hybridobligation		600 000	563 750
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 093 657	1 009 046
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 857 349	1 736 488
Innehav utan bestämmande inflytande		1 219	6 255
Summa eget kapital		1 858 569	1 742 743
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		2 624 953	2 499 125
Leasingskuld		940	1 320
Övriga långfristiga skulder		1 000	927
Derivat		4 428	-
Uppskjutna skatteskulder		284 460	249 533
Summa långfristiga skulder		2 915 781	2 750 906
Kortfristiga räntebärande skulder		959 411	649 423
Leverantörsskulder		23 729	42 633
Kortfristiga skulder till ägarbolag		52 179	47 683
Skatteskulder		8 514	1 018
Övriga skulder		116 717	17 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85 041	80 178
Summa kortfristiga skulder		1 245 593	837 960
Summa skulder		4 161 373	3 588 865
Summa eget kapital och skulder		6 019 942	5 331 609

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	162 667	463 750	958 578	1 586 020	4 291	1 590 311
<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

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 025	162 667	563 750	1 009 046	1 736 488	6 255	1 742 743
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat				189 704	189 704	409	190 113
Periodens övrigt totalresultat				-	-	-	-
Periodens totalresultat				189 704	189 704	409	190 113
Lämnad utdelning				-52 556	-52 556	-	-52 556
Nyemission hybridobligation			300 000		300 000		300 000
Återköp av hybridobligation			-263 750	-1 904	-265 654		-265 654
Betalning ränta hybridobligation				-52 078	-52 078		-52 078
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-		1 445	1 445	-5 445	-4 000
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 025	162 667	600 000	1 093 657	1 857 349	1 219	1 858 569

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	63 005	48 346	232 516	197 738
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivning av inventarier	290	146	987	652
	63 296	48 493	233 503	198 390
Erhållen ränta	-4 951	6 795	9 255	12 776
Betald ränta förvaltningsverksamheten	-36 559	-39 709	-124 167	-125 698
Betald ränta projektutveckling	-15 839	-12 457	-72 580	-42 599
Betald skatt	-15 643	-4 183	-14 282	-11 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9 696	-1 061	31 729	31 372
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelsefordringar	-34 146	-39 280	-2 600	78 709
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	128 739	83 077	97 743	-37 165
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	84 897	42 736	126 872	72 916
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-122 010	-98 513	-349 831	-323 906
Investeringar inventarier	-2	-100	-1 116	-1 291
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag	-973	-	-437 124	-
Avyttring av fastigheter via försäljning av dotterbolag	150 944	-132	150 944	19 846
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-4 000	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	- 55 918	-	-59 617
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	57 455	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	27 958	-154 663	-583 673	-364 968
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	252 114	232 857	2 062 652	1 679 637
Amortering av lån	-257 205	-219 667	-1 512 376	-1 239 881
Hybridobligation	-	-	300 000	300 000
Återköp hybridobligation	-365	-	-265 654	-200 000
Transaktionskostnader hybrid	-	-	-	-4000
Betald ränta hybridobligation	-12 492	-13 942	-52 078	-54 438
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder	-	-12 211	73	-814
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-52 556	-38 865
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 948	-12 963	480 061	441 639
Periodens kassaflöde	94 907	-124 890	23 260	149 587
Likvida medel vid periodens början	290 772	487 308	362 418	212 831
Likvida medel vid periodens slut	385 678	362 418	385 678	362 418

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	19 571	13 007	62 781	52 007
Övriga rörelseintäkter	5 982	5 655	16 077	6 140
Bruttoresultat	25 553	18 662	78 858	58 147
Övriga externa kostnader	-5 875	-12 474	-34 840	-30 242
Personalkostnader	-9 932	-10 188	-37 837	-34 489
Avskrivningar av inventarier	-158	-48	-552	-257
Övriga rörelsekostnader	0	-17	-323	-63
Rörelseresultat	9 588	-4 065	5 306	-6 904
Resultat från finansiella poster:				
Finansiella intäkter	261 023	15 413	332 598	75 679
Finansiella kostnader	-49 601	-43 739	-136 125	-98 271
Bokslutsdispositioner	6 061	44 480	38 031	44 480
Resultat före skatt	227 070	12 089	239 810	14 984
Skatt	-2 820	3 901	-2 820	-4 379
Periodens resultat	224 251	15 989	236 991	10 605
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	224 251	15 989	236 991	10 605

Balansräkning för moderbolaget

TKR	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier	2 483	2 067
Pågående arbeten	8 003	6 400
Summa materiella anläggningstillgångar	10 486	8 467
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	366 282	229 282
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 711 494	610 636
Derivat	30	1 375
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 077 807	841 293
Summa anläggningstillgångar	2 088 292	849 760
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	57	-
Fordringar hos koncernföretag	1 263 104	827 714
Övriga fordringar	7	843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 184	16 411
Summa kortfristiga fordringar	1 268 351	844 969
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	-	56 663
Summa kortfristiga placeringar	-	56 663
Kassa och bank	111 245	111 673
Summa omsättningstillgångar	1 379 596	1 013 305
Summa tillgångar	3 467 889	1 863 065

TKR	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	1 025	1 025
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 025	1 025
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	14 457	14 457
Balanserat resultat	-482 407	-386 474
Hybridobligation	600 000	563 750
Periodens resultat	236 991	10 605
<i>Summa fritt eget kapital</i>	369 042	202 338
Summa eget kapital	370 067	203 364
Obeskattade reserver	14 165	9 353
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 031 034	400 000
Obligationslån	945 378	500 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	67 089	-
Summa långfristiga skulder	2 043 501	900 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 195	5 615
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 012 423	716 671
Aktuella skatteskulder	6 035	3 767
Övriga skulder	4 925	2 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 578	21 649
Summa kortfristiga skulder	1 040 155	750 348
Summa eget kapital och skulder	3 467 889	1 863 065

Noter, koncernen

Not 01

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 02

Segmentrapportering

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

Hysesintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 294,8 Mkr (271,6 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt om 8,6 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på indexuppräknning, omförhandlade kontrakt samt organisk tillväxt. I segmentet samhällsfastigheter ökade hyresintäkterna med 21,1 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på att inflyttning i våra nyproducerade hyresbostäder skett i Q4 2025. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista december 2025 till 218 328 kvadratmeter jämfört med 209 264 kvadratmeter per sista december 2024.

De totala fastighetskostnaderna minskade till -95,4 Mkr jämfört med -98,2 Mkr föregående år.

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter		Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
TKR	Jan-dec 2025	Jan-dec 2025	TOTALT	Jan-dec 2024	Jan-dec 2024	TOTALT
Hysesintäkter	294 817	28 630	323 447	271 570	23 652	295 222
Serviceintäkter	28 253	1 235	29 488	27 745	1 085	28 830
Övriga intäkter	10 602	1 860	12 462	3 412	4 726	8 137
Nettoomsättning	333 672	31 726	365 398	302 726	29 463	332 190
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-22 798	-2 178	-24 976	-25 558	-1 303	-26 861
Fastighetsskötsel	-25 297	-825	-26 122	-26 739	-1 061	-27 800
Fastighetsskatt	-11 285	-11	-11 297	-14 159	-9	-14 169
Övriga fastighetskostnader	-30 459	-2 539	-32 997	-26 651	-2 696	-29 347
Summa	-89 839	-5 553	-95 392	-93 107	-5 069	-98 177
Driftnetto	243 834	26 172	270 006	209 619	24 394	234 013
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)			-19 703			-22 674
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)			-987			-652
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)			-16 801			-12 949
Summa			-37 490			-36 275
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)			13 297			15 698
Finansiella kostnader (ej fördelade)			-129 390			-108 236
Räntekostnader leasingsskuld (ej fördelade)			-67			-89
Summa			-116 159			-92 627

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-dec 2025	Jan-dec 2025		Jan-dec 2024	Jan-dec 2024	
Förvaltningsresultat	243 834	26 172	116 356	209 619	24 394	105 111
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-3 464	-	-3 464	1 578	-	1 578
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	105 733	35 987	141 721	74 286	47 535	121 821
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade			-8 659			-24 323
Bokslutsdispositioner			-9 068			34 731
Resultat före skatt	346 103	62 160	236 886	285 483	71 929	238 918

Not 03

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 04

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-dec 2025	Jan-dec 2024
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-3 924	-4 604
Summa	-3 924	-4 604
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-42 850	-59 600
Summa	-42 850	-59 600
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-46 773	-64 205

Not 05

Förvaltningsfastigheter

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter		Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
TKR	Jan-dec 2025	Jan-dec 2025	TOTALT	Jan-dec 2024	Jan-dec 2024	TOTALT
Verkligt värde vid årets början	3 838 157	889 891	4 728 048	3 626 248	639 690	4 265 936
Förvärv	437 124	-	437 124	-	-	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	105 141	244 691	349 831	139 454	184 452	323 906
Aktiverad ränta	24 767	33 992	58 759	33 772	18 214	51 985
Avyttringar	-266 693	-	-266 693	-35 600	-	-35 600
Realiserad värdeförändring	-3 464	-	-3 464	1 578	-	1 578
Värdeförändring i befintliga fastigheter	170 853	-29 132	141 721	72 708	47 535	120 243
Verkligt värde vid årets slut	4 305 885	1 139 442	5 445 328	3 838 157	889 891	4 728 048

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 extert, 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 8,6 procent med ett vägt snitt om 8,1 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,2 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 (9,9-10,6 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,2-9,2 procent men uppgår till mindre än 0,1 procent av totalt fastighetsvärde. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår för dagligvaruankrade handelsfastigheter till 5,8 (6,0) procent, för samhällsfastigheter 4,8 (4,7) procent och för hela portföljen till 5,5 (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 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 balans tidpunkten 2025-12-31. 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 31 december 2025 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 5 445 Mkr (4 728Mkr). Periodens värdeförändring för fastigheter uppgick totalt till 141,7 Mkr (120,2 Mkr).

Not 06

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 13,8 Mkr (14,1 Mkr).

Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om s k ränteswappar och räntetak. Ränteswap innebär att den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en i förväg satt räntesats. Räntetak innebär att räntan aldrig kan överstiga en, i förväg satt, övre gräns oavsett hur marknaden går. Ränteintäkter från derivatinstrumenten kvittas mot räntekostnader på lånen. Under det fjärde kvartalet 2025 var utfallet av räntesäkringar -0,7 Mkr (3,8 Mkr) och för året 1,0 Mkr (22,8 Mkr).

Koncernen

TKR	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter för lån och fordringar	1 411	4 057	10 376	9 667
Ränteintäkter för ägarlån	1 056	796	3 433	5 560
Övriga finansiella intäkter	36	200	-512	471
Summa finansiella intäkter	2 504	5 054	13 297	15 698
Finansiella kostnader				
Räntekostnader för banklån och obligation	-33 643	-28 550	-120 427	-105 924
Räntekostnader för ägarlån	-	11 364	-	-
Övriga finansiella kostnader	-3 130	-432	-8 963	-2 313
Summa finansiella kostnader	-36 773	-17 618	-129 390	-108 236
Räntekostnader leasingskuld	-15	-20	-67	-89
Finansnetto redovisat i resultatet	-34 284	-12 585	-116 159	-92 627

Not 07

Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	31 dec 2025	31 dec 2024
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	1 290	1 290
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-2 000	-2 000
Räntenetto, ägarbolag	3 433	5 560
Fordran på närstående	127 223	127 475
Skuld till närstående	52 080	47 683

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.

Avkastning på eget kapital

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

Eget kapital stamaktier

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

Avkastning på eget kapital stamaktier

Periodens resultat i förhållande till eget kapital justerat för hybridobligationens värde. 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 på stamaktieägarnas kapital i koncernen.

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 räntenettot. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Justerad räntetäckningsgrad

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

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

A photograph of a modern interior space. On the left, a staircase with dark wooden steps and a black metal railing leads upwards. To the right, a large glass door with a dark wood frame is partially open, revealing an outdoor area with a paved path and some greenery. The door has a silver handle and a small sign that reads "LARM R-SEC". The overall lighting is warm and natural, coming from the door and windows.

ARWIDSRÖ

www.arwidsro.se