ARWIDSRO



Delårsrapport

Januari-september 2026

Tredje kvartalet 1 juli-30 september 2026

- Resultatet efter skatt ökade med 66% och uppgick till 76,2 Mkr (45,9 Mkr).
- Nettoomsättningen ökade till 104,0 Mkr (88,6 Mkr), en ökning med 17,4 procent jämfört med föregående år. Ökningen i jämförbart bestånd uppgick till 16,5 procent.
- Driftnettot uppgick till 68,9 Mkr (68,3 Mkr).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -53,9 Mkr (40,4 Mkr). Nedgången förklaras främst av avkonsolideringen av Orminge Entré AB.
- Fastighetsvärdet har ökat från 5 445 Mkr vid ingången av året till 5 468 Mkr per den 30 september.
- WAULT om 5,2 år (5,3 år).

Väsentliga händelser under perioden

I juli tilldelades Arwidsro en markanvisning i Bromma. Tilldelningen avser ett kvarter med fyra punkthus inom fastigheten Ulvsunda 1:1. Projektet omfattar cirka 130 lägenheter om totalt 10 000 kvadratmeter ljus BTA. Detaljplanearbetet pågår och ska ut på granskning under våren 2027 och byggstart uppskattas till 2032.

Arwidsro har tecknat ett långsiktigt hyresavtal med Granngården för en ny butik i handelsområdet Rondellen i Staffanstorp. Etableringen omfattar cirka 1 500 kvadratmeter butiksyta samt en utemarknad om cirka 900 kvadratmeter. Planerad öppning är vid årsskiftet 2027/2028 i samband med att den nya handelsfastigheten färdigställs.

Den 30 september ingick och genomförde Arwidsro slutliga avtal med AB Industricentralen avseende en investering i Orminge Entré AB. Genom transaktionen har AB Industricentralen förvärvat 51 procent av stamaktierna i OEAB och tillfört OEAB ett aktieägarlån om 100 miljoner kronor, som är efterställt projektets seniora bankfinansiering.

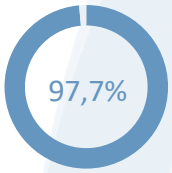
Väsentliga händelser under perioden (forts)

Lånet förfaller den 31 december 2027. OEAB har även emitterat en preferensaktie till Arwidsro som ger företräde till vinstutdelning efter återbetalning av ägarlånet, och parterna har ingått ett aktieägaravtal avseende OEAB. Vidare har OEAB förvärvat Arwidsro Byggnads AB, som uppför Orminge Entré, från Arwidsrokoncernen för cirka 124 miljoner kronor, motsvarande andelarnas bokförda värde. Byggnadskreditivet kvarstår efter bankens samtycke. OEAB ingår inte längre i Arwidsrokoncernen. Parterna avser att avyttra Orminge Entré efter färdigställandet.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång bekräftade Arwidsro förtidsinlösen av utestående seniora icke säkerställda gröna obligationer. Inlösen var villkorad av att Bolaget erhöll likviden från emissionen av Bolagets nya seniora icke säkerställda gröna obligationer (de "Nya Gröna Obligationerna") som Arwidsro framgångsrikt emitterade. De Nya Gröna Obligationerna om SEK 400 miljoner, under en ram om SEK 600 miljoner, löper med en rörlig ränta på 3m Stibor + 325 baspunkter och har slutligt förfall i januari 2030. Arwidsro avser att ansöka om upptagande till handel av de Nya Gröna Obligationerna på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer. Likviddag för de Nya Gröna Obligationerna var den 2 oktober 2026.

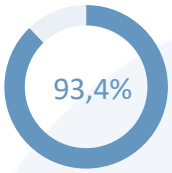
Nyckeltal, Tkr	Jul-sep		Jan-sep		R12	Helår
	2026	2025	2026	2025	R12	2025
Nettoomsättning	104 017	88 620	286 166	267 358	384 206	365 398
Driftnetto	68 900	68 297	204 872	200 276	274 602	270 006
Förvaltningsresultat	134 138	31 465	178 314	87 636	207 034	116 356
Värdeförändringar fastigheter	-53 879	40 435	-27 971	73 738	36 548	138 257
Resultat efter skatt	76 158	45 852	118 215	109 579	198 749	190 113
Fastighetsvärde	5 467 821	5 510 679	5 467 821	5 510 679	5 467 821	5 445 328
Periodens investering Dagligvaruankrad handel	33 899	20 093	102 523	82 956	149 475	129 908
Periodens investering Samhällsbyggnad ink bostäder	61 112	68 673	271 739	189 785	360 637	278 683
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 939 355	1 789 886	1 939 355	1 789 886	1 939 355	1 857 349
Avkastning på eget kapital, %	15,6%	10,3%	8,1%	8,1%	10,2%	10,2%
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 339 355	1 189 886	1 339 355	1 189 886	1 339 355	1 257 349
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	22,6%	15,5%	11,7%	12,3%	14,8%	15,1%
Soliditet, %	31,5%	30,1%	31,5%	30,1%	31,5%	30,9%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7%	98,6%	97,7%	98,6%	97,7%	98,6%
Belåningsgrad, %	59,8%	62,0%	59,8%	62,0%	59,8%	58,7%
Belåningsgrad, säkerställd, %	42,5%	44,8%	42,5%	44,8%	42,5%	41,4%
Räntetäckningsgrad, gånger	1,8	2,4	1,8	2,2	1,8	2,1
*Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,8	2,4	1,9	2,2	1,9	2,1



Ekonomisk uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade byggnader

* Justerad för kostnadsförda förgävesprojekt och reglering av retroaktiv kostnad till hyresgäst.

Arwidsro Q3 2026

Tredje kvartalet har präglats av tre saker: en förvaltning som fortsätter att leverera, ett nytt sätt att driva vår bostadsutveckling och en finansiering som nu står på stabilare grund.

Omsättningen uppgick till 104,0 Mkr (88,6) och driftnettot till 68,9 Mkr (68,3). På jämförbart bestånd steg driftnettot med 4,4 procent till 69,1Mkr med en överskottsgrad om 72,7 procent (81,0).

Förvaltningsresultatet uppgick till 134,1 Mkr (31,5). Uppgången förklaras av andel i joint venture resultat medan finansnettot minskat. Föregående år var vårt största projekt i slutskedet och en stor andel av räntan aktiverades i detta projekt; i år står vi mitt i en intensiv investeringsfas med lägre aktiverad ränta och en högre räntebärande skuld. Vi har påbörjat, och kommer under kommande kvartal att påbörja, flera förvaltningsprojekt. Dessa projekt kommer efter färdigställande att bidra till ett högre driftnetto. Det är en medveten och tidsbunden effekt av var i projektcykeln vi befinner oss — inte ett tecken på svagare förvaltning.

Operationell styrka
I Staffanstorp har vi tecknat hyresavtal med Granngården. Det gör att vi kunde påbörja utbyggnaden av en ny handelslänga på handelsplatsen Rondellen. Granngården ansluter till Thansen och Rusta, som vi sedan tidigare hyrt ut till. Det är ett tydligt exempel på hur vi arbetar. Vi utvecklar våra befintliga handelsplatser i nära dialog med hyresgästerna och bygger ut när uthyrningen är säkrad. Det är också därför vi lyckas hålla WAULT stabilt över fem år, i dag 5,2 år, och den ekonomiska uthyrningsgraden över 97 procent, i dag 97,7 procent.

Bostäder i samarbete
Tillsammans med Arvet har vi fått en attraktiv markanvisning i Riksby för cirka 130 lägenheter.

Vi har också bildat ett joint venture med AB Industricentralen för vårt projekt Orminge Entré i Nacka. Industricentralen har förvärvat 51 procent av stamaktierna i projektbolaget och tillfört ett aktieägarlån om 100 Mkr. Affären är mer än en enskild transaktion. Den är starten på hur vi framöver kommer att driva vårt affärsområde för bostäder. Avkastningen på bostadsbyggande är för låg för att vi ska bära hela kapitalbindningen på egen balansräkning. Därför räknar vi med att genomföra framtida bostadsprojekt i olika former av samarbeten. Så kan vi fortsätta ta tillvara vår kompetens och våra markanvisningar, med lägre kapitalinsats och risk.

Genom samarbetet har vi avkonsoliderat strukturen som utvecklar Orminge Entré. Det har stärkt vår soliditet till 31,5 procent och vår likviditet med 100 Mkr, och sänkt belåningsgraden till 59,8 procent.

Även om avkonsolideringen redovisningsmässigt medför negativa värdeförändringar på fastighetssegmentet Samhällsfastigheter och bostäder så motverkas detta av värdeförändringen av vår andel i Orminge Entré. Nettot av transaktionen ger en mindre positiv värdeförändring.

Bortsett från transaktionen gällande Orminge Entré ser vi en fortsatt förstärkning inom just Dagligvaruankradhandel med en mycket stark marknad vilket i viss mån reflekteras i värdeförändringarna.

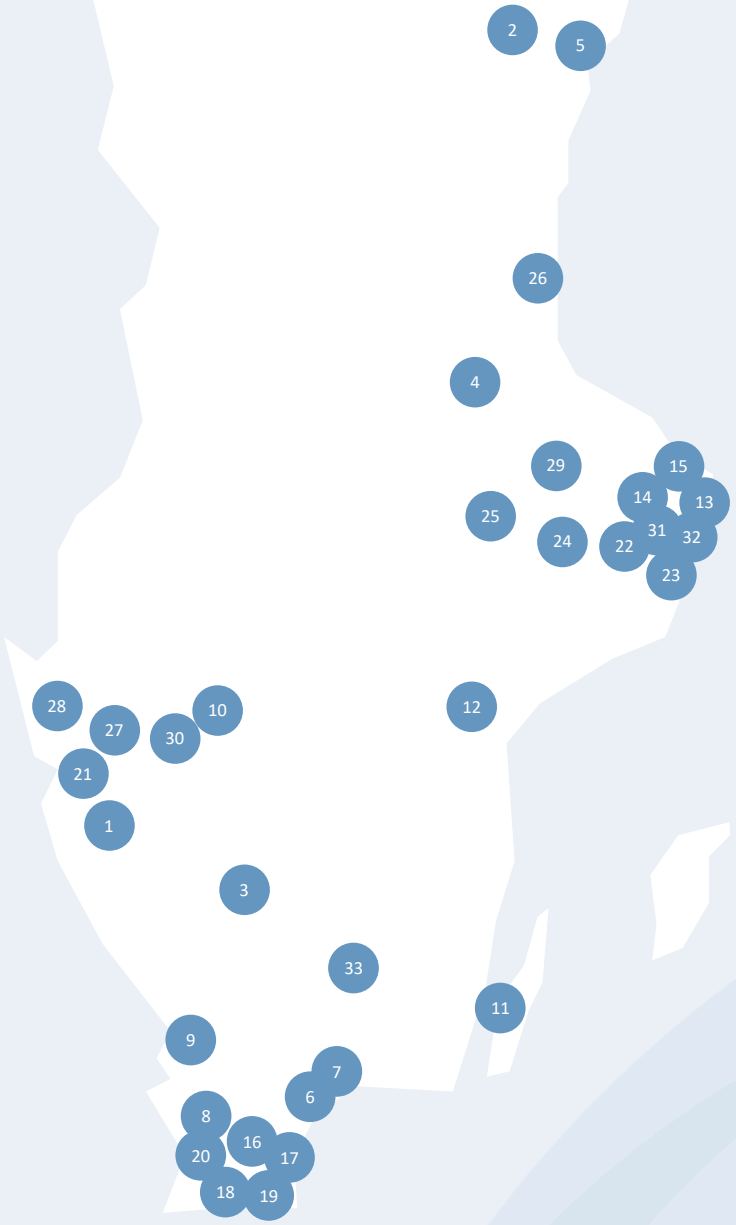
Stärkt finansiering
Efter periodens utgång har vi emitterat nya gröna obligationer om 400 Mkr med förfall i januari 2030. Emissionen gjordes till vår lägsta marginal hittills, Stibor 3m + 325 baspunkter, trots rådande marknadsförutsättningar. Tillsammans med det återköp som genomförs samtidigt minskar vår utestående obligationsskuld med 100 Mkr.

När den här rapporten lämnas har vi refinansierat all utestående skuld fram till Q3-2027. Refinansieringen har skett till lika bra eller bättre marginaler än tidigare, och totalt har vi sänkt vår marginal med 58 baspunkter. Den justerade räntetäckningsgraden uppgår för årets tre första kvartal till 1,9 gånger. Vi har därmed inga kvarvarande låneförfall förrän Q3 2027, en lägre finansieringskostnad och en starkare balansräkning inför de projekt vi har framför oss.

Tack
Ett varmt tack till alla kollegor för ett kvartal med stort engagemang, och till våra hyresgäster, samarbetspartners, kreditgivare och investerare för ert fortsatta förtroende.



Stockholm i november 2026
Peter Zonabend, VD



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7 953	Starrkärr 1:42	●
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24	
3	Gislaved	8 558	Ängsdal 14	●
4	Hofors	1 050	Hofors 6:87	
5	Härnösand	1 745	Fyrvaktaren 19	●
6	Kristianstad	12 984	Fjälkinge 142:2 mfl	●
7	Kristianstad	8 331	Flaket 10	●
8	Kävlinge	11 340	Löddeköpinge 14:40	●
9	Laholm	13 522	Mellby 2:129 mfl	●
10	Lidköping	11 258	Fjällskivlingen 4	●
11	Mörbylånga	13 647	Björnhovda 27:12	●
12	Norrköping	15 130	Järnet 5	●
13	Norrtälje	5 989	Brädgården 1	●
14	Norrtälje	8 975	Förrådet 2	●
15	Norrtälje	3 654	Rimbo-Vallby 5:93	●
16	Sjöbo	3 000	Blejen 1	●
17	Sjöbo	3 330	Yxan 1	●
18	Skurup	3 000	Tummetott 1	●
19	Skurup	3 558	Akka 4	●
20	Staffanstorp	21 920	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarp 6:8790	●
21	Stenungsund	552	Näs 1:299	●
22	Stockholm	341	Handelsboden 24	
23	Stockholm	406	Erasmus 17	
24	Strängnäs	3 990	Bonden 11	●
25	Surahammar	3 100	Surahammar 10:583	●
26	Söderhamn	3 200	Söderala-Sund 1:34	●
27	Trollhättan	20 862	Långskeppet 1 & 4	◖
28	Uddevalla	0	Banken 2	
29	Uppsala	11 551	Berthåga 11:36 mfl	●
30	Vara	4 288	Motorn 8	●
31	Värmdö	8 939	Ösby 1:229	●
32	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl	●
33	Växjö	3 797	Städet 4	

● Miljöcertifierade fastigheter

Verksamhet

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och bostäder. 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 närmare fem decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q4 2026 25 feb 2027
Årsredovisning 2026 8 april 2027

Grönt ord Q3 2026



I vanlig ordning spänner vårt hållbarhetsarbete över en bredd av områden. Under årets tredje kvartal har vi dragit igång en odlingsgrupp i vår hyresfastighet i Norrtälje. I dialog med de boende får vi ut odlingslådor för plantering av både grönska och gemenskap. Vi arbetar med energieffektivisering i befintligt bestånd vilket bland annat förväntas leda till en förflyttning till taxonomilinjerad energiprestanda för en av våra större handelsfastigheter. I våra nyproduktionsprojekt arbetar vi fram hållbarhetsprogram och fortsätter bevaka att våra projekt klarar kriterierna i vårt gröna ramverk. Vi är i intressanta dialoger kring hållbar finansiering där vi både lyssnar in krav och förväntningar samtidigt som vi försöker bidra till positiv förändring från vårt håll.

Vi bevakar naturligtvis förändringar inom energiområdet där Energiprestandadirektivet, EU:s EPBD, är en av de större. Boverkets nya föreskrifter, som började gälla den 1 oktober 2026, innebär att reglerna moderniseras och samordnas med EPBD. Energiprestanda ska beskrivas på ett nytt sätt och energideklarationerna får en uppdaterad klassificering. Vi arbetar liksom branschen i stort med tolkning av föreskrifterna och omräkning enligt tillhörande beräkningsmetoder. Men oavsett beräkningsmetod fortgår vårt arbete med energieffektivisering och energioptimering.

I vårt projekt i Rondellens handelsområde i Staffanstorp, arbetar vi med många perspektiv av hållbarhet. Tillbyggnaden för Rusta, Granngården och Thansen sker i linje med vårt gröna ramverk avseende energi, certifiering inklusive taxonomilinjering, klimatrisker och utsläpp. Därtill bedriver vi ett aktivt arbete för de mer kreativa och projektspecifika delarna inom hållbarhet. Vi testar här att använda den av Arwidssonstiftelsen framtagna muralhandboken för att tillskapa en muralmålning inom handelsplatsen. Vi arbetar för att skapa tydliga och säkra gång- och cykelvägar genom hela området. Vi undersöker också möjligheten att tillskapa en yta för aktiviteter på platsen. Detta är än så länge på skiss- och idéstadiet men vår ambition är att tillsammans med närområdet och i samverkan med kommun, hyresgäster och lokala aktörer tillföra sociala värden på platsen.

Oavsett typ av fråga försöker vi alltid driva för positiv förändring, tänka nytt och göra lite mer. Övertygade om att det skapar resilienta samhällen och bestående livsmiljöer.



Stockholm i november 2026
Maria Björkling, Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig

Resultatanalys juli-september 2026

Nettoomsättning

Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 83,0 Mkr jämfört med 82,7 Mkr samma period föregående år. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader och övriga intäkter. Dessa ökade under perioden från 6,0 Mkr till 21,1 Mkr främst till följd erhållen ersättning från en ackordsuppgörelse för utebliven hyra samt periodiseringseffekt av ett investeringsstöd som betalades ut 2025.

De övriga intäkterna i jämförbart bestånd ökade med 11,8 Mkr i huvudsak till följd av ackordsuppgörelse med en hyresgäst.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per balansdagen uppgick till 97,7 procent (98,6). Nedgången är till största del hänförlig till en fastighet som ställs om för nya hyresgäster.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -35,1 Mkr (-20,3). Ökningen beror främst på en konstaterad hyresförlust, som till stor del motsvaras av erhållen ersättning från en ackordsuppgörelse som redovisas i nettoomsättningen.

Driftnetto

Driftnettot för perioden uppgick till 68,9 Mkr jämfört med 68,3 Mkr samma period föregående år. Överskottsgraden för det tredje kvartalet 2026 uppgick till 66,2 procent jämfört med 77,1 procent föregående år.

Central administration.

Kostnaderna för central administration minskade med 8,3% under perioden till -8,5 Mkr jämfört med -9,3 Mkr föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för kvartalet uppgick till -36,4 Mkr (-27,6 Mkr).
Räntenettot för kvartalet uppgick till -33,6 Mkr (-23,4 Mkr).

Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 1,8 gånger (2,4 gånger). Justerat för extraordinära engångskostnader uppgår räntetäckningsgraden till 1,8 gånger (2,4 gånger).

Räntekostnader aktiveras i projekten i enlighet med IAS 23, vilket medför periodvisa fluktuationer. Under motsvarande period föregående år var ett antal större projekt fortfarande aktiva, vilket resulterade i en högre nivå av aktiverad ränta.

Värdeförändring

Andelen i joint venture värderas i perioden till 110,2 Mkr.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -53,9 Mkr jämfört med 40,4 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 26,3 Mkr (53,3 Mkr) hänförliga till Arwidsros segment Dagligvaruankradhandel och -80,1 Mkr (-12,8 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter inklusive bostäder. Nedgången i Samhällsfastigheter ink bostäder förklaras av avkonsolideringen av Orminge Entré AB, där fastigheten har lämnat koncernen och en realiserad värdeförändring om -97,6 Mkr har redovisats.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till 1,8 Mkr (1,5 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -5,9 Mkr (-27,5 Mkr) för kvartalet. Aktuell skatt uppgick till -0,1 Mkr (0 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -5,8 Mkr jämfört med -27,5 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 76,2 Mkr (45,9 Mkr).

Resultatanalys januari-september 2026

Nettoomsättning

Hyresintäkterna för totalt bestånd ökade med 1,8 procent, från 239,2 Mkr till 243,3 Mkr. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader och övriga intäkter. Dessa ökade under perioden från 28,2 Mkr till 42,8 Mkr, främst till följd av ett erhållen ersättning i form av ackordsuppgörelse hänförlig till utebliven hyra samt periodiseringseffekt av ett investeringsstöd som betalades ut 2025.

Övriga intäkter i jämförbart bestånd ökade med 147,8 procent, till följd av en erhållen ersättning från en ackordsuppgörelse för utebliven hyra.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per balansdagen uppgick till 97,7 procent jämfört med 98,6 procent föregående år. Den lägre uthyrningsgraden är till största del hänförlig till en fastighet som kommer att genomgå ombyggnation.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -81,3 Mkr (-67,1). I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 45,6 procent, främst till följd av konstaterad hyresförlust (som till största del möts av erhållen ersättning vid ackordsuppgörelse, tomträttsavgäld och högre kostnader för snöröjning och elförbrukning.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 204,9 Mkr jämfört med 200,3 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 2,3 procent.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 71,6 procent jämfört med 74,9 procent föregående år.

Central administration.

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till -34,5 Mkr jämfört med -30,8 Mkr föregående år. Ökningen av periodens centrala administrationskostnader är främst hänförlig till avslutade projekt som bedömts som förgävesprojektering, vilket innebär att pågående arbeten har kostnadsförts. Detta innebär således ingen underliggande kostnadsökning i verksamheten.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för perioden uppgick till -102,2 Mkr (-81,9 Mkr). Räntenettot för perioden uppgick till -94,2 Mkr (-75,4 Mkr).

Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 1,8 gånger (2,2 gånger). Justerat för extraordinära engångskostnader uppgår räntetäckningsgraden till 1,9 gånger (2,2 gånger).

Räntekostnader aktiveras i projekten i enlighet med IAS 23, vilket medför periodvisa fluktuationer. Under motsvarande period föregående år var ett antal större projekt fortfarande aktiva, vilket resulterade i en högre nivå av aktiverad ränta.

Värdeförändring

Andelen i joint venture värderas i perioden till 110,2 Mkr.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -28,0 Mkr jämfört med 73,7 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 136,3 Mkr (97,5 Mkr) hänförliga till Arwidsros segment Dagligvaruankradhandel och -164,3 Mkr (-23,7 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter inklusive bostäder. Av den negativa värdeförändringen i segmentet Samhällsfastigheter inklusive bostäder avser -97,6 Mkr en realiserad värdeförändring till följd av avkonsolideringen av Orminge Entré AB. Resterande -42,7 Mkr är främst kopplad till aktiverade investeringar i hyresbostäder samt fastigheter under uppförande -24,1 Mkr.

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

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -38,6 Mkr (-42,8 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -0,9 Mkr (2,4 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -37,7 Mkr jämfört med -45,2 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 118,2 Mkr (109,6 Mkr).

Investeringar

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under perioden har 349,2 Mkr (227,8 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer under året. Utöver detta har 25,0 Mkr (44,9 Mkr) av koncernens räntekostnader aktiverats i projekten i enlighet med IAS 23.

I Nacka bygger Arwidsro Orminge Entré – ett nytt landmärke med ett 20 våningars höghus med 149 bostäder, livsmedelsbutik och mobilitetshus. Projektet påbörjades i augusti 2024 och löper till sommaren 2027 och genomförs även det i enlighet med vårt gröna ramverk. Projektet drivs i ett Joint Venture med AB Industricentralen.

I Gagnef kommun utvecklar Arwidsro den befintliga dagligvaruankradhandeln i Djurås med byggnationen av en ny Willysbutik på cirka 2 800 kvadratmeter och med en avtalslängd om tio år, Apoteket med en avtalslängd om fem år samt Jem & Fix med en avtalslängd om tio år. Byggnation kommer att ske i enlighet med Arwidsros gröna ramverk och färdigställas våren 2027.



Orminge Entré, Nacka

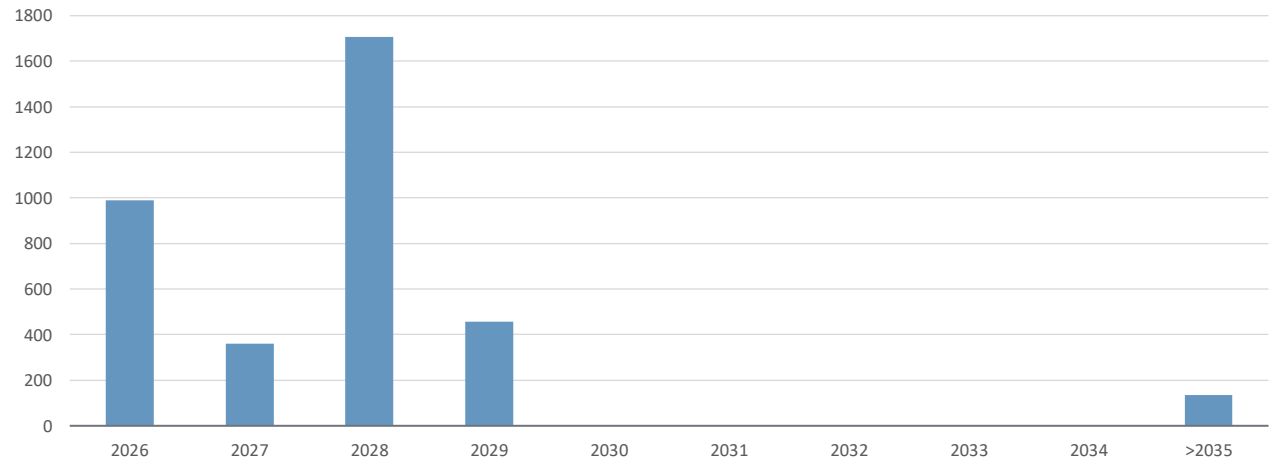
Finansiering

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

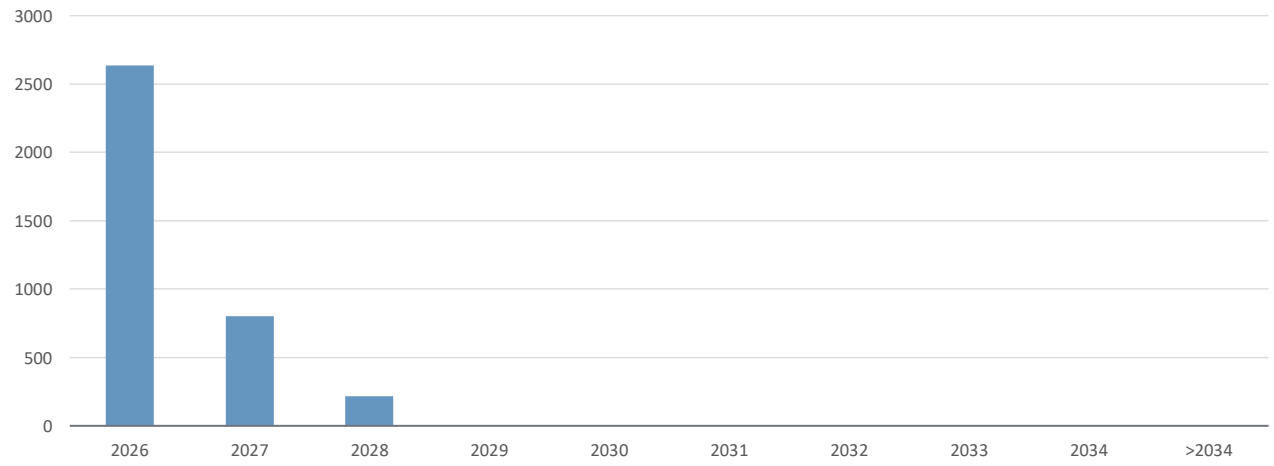
Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak till ett nominellt värde om 500 Mkr och ränteswappar om 600 Mkr.

Koncernens gröna hybridobligationer om 600 Mkr löper med en rörlig ränta på 3m Stibor + 600 baspunkter. De icke säkerställda seniora gröna obligationerna om totalt 950 Mkr löper med en rörlig ränta på 3m Stibor + 350 baspunkter och förfaller 2028 samt 3m Stibor + 475 baspunkter. Efter periodens utgång har obligationerna med 3m Stibor + 475 baspunkter lösts in i förtid och ersatts av nya seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 Mkr med en rörlig ränta på 3m Stibor + 325 baspunkter och slutligt förfall i januari 2030. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid utgången av kvartalet till 2 689,1 Mkr (2 760,9 Mkr). Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 30 september 2026 till 367,3 Mkr (290,8 Mkr). Belåningsgraden uppgick till 59,8 procent (62,0 procent), 42,5 procent (44,8 procent) sett till säkerställd belåningsgrad. Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid kvartalets utgång till 4,4 procent. Den återstående räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 0,37 år och den återstående kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år. Av koncernens totala skuld är 30 procent räntesäkrad genom räntederivat. 22 procent av totala skulden till kreditinstitut är säkrad med fasträntelån. Låneportföljen är fördelad på åtta 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 avser risken att förändrade marknadsräntor ökar räntekostnaderna. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir dyrare eller att förfallande lån försvåras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna möta kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Koncernen ska ha en framförhållning som innebär att koncernen kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Avseende ränterisken använder sig Arwidsro av, förutom fasträntelån, räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro äger den 30 september 2026 illustreras av nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är endast bolagets bedömning därmed tas ingen hänsyn till framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjäningsförmågan tar inte heller tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld i beaktande.

Intjäningsförmåga Tkr	Q3 2026
Nettoomsättning	363 925
Fastighetskostnader	-85 790
Driftnetto	278 136
Central administration	-34 877
Räntenetto	-129 504
Förvaltningsresultat	113 755
Räntetäckningsgrad	2,0

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 30 september 2026.

Övriga upplysningar

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 25 medarbetare av vilka 48 procent var kvinnor och 52 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 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 3 november 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.

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

För ytterligare information kontakta

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

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Jul-Sep 2026	Jul-Sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	R12	Jan-dec 2025
Hyresintäkter	2	82 959	82 665	243 345	239 158	327 634	323 447
Övriga intäkter	2	21 058	5 956	42 821	28 200	56 572	41 950
Nettoomsättning		104 017	88 620	286 166	267 358	384 206	365 398
Fastighetskostnader	2,3	-35 117	-20 324	-81 294	-67 082	-109 603	-95 392
Driftnetto		68 900	68 297	204 872	200 276	274 602	270 006
Central administration	2	-8 482	-9 253	-34 492	-30 765	-41 217	-37 490
Andel i joint ventures resultat	6	110 162	-	110 162	-	110 162	-
Resultat före finansiella poster		170 580	59 044	280 542	169 511	343 547	232 516
Finansiella intäkter	4	2 031	2 677	6 607	10 794	9 110	13 297
Finansiella kostnader	4	-38 463	-30 241	-108 800	-92 616	-145 573	-129 390
Räntekostnader leasingskuld	4	-10	-16	-35	-52	-50	-67
Förvaltningsresultat		134 138	31 465	178 314	87 636	207 034	116 356
Värdeförändring fastigheter	5	-53 879	40 435	-27 971	73 738	36 548	138 257
Värdeförändring finansiella instrument		1 783	1 464	3 892	-8 975	4 208	-8 659
Bokslutsdispositioner		-	-	2 550	-	-6 518	-9 068
Resultat före skatt		82 042	73 364	156 785	152 399	241 272	236 886
Skatt	7	-5 884	-27 512	-38 570	-42 820	-42 523	-46 773
Periodens resultat		76 158	45 852	118 215	109 579	198 749	190 113
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		75 706	46 064	117 586	109 363	197 926	189 704
Innehav utan bestämmande inflytande		452	-211	629	216	822	409
Periodens resultat		76 158	45 852	118 215	109 579	198 749	190 113
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		76 158	45 852	118 215	109 579	198 749	190 113

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Nyttjanderättstillgångar		593	988	889
Förvaltningsfastigheter	5	5 467 821	5 510 679	5 445 328
Inventarier		1 878	3 293	3 129
Andelar i joint ventures	6	110 162	-	-
Långfristiga fordringar	6	11 224	-	-
Derivat		451	1 021	583
Uppskjutna skattefordringar		339	1 482	1 417
Summa anläggningstillgångar		5 592 468	5 517 464	5 451 346
Hyresfordringar		1 727	1 987	1 941
Fordringar hos ägarbolag	8	128 593	112 134	127 223
Övriga fordringar		54 935	18 012	44 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 800	9 730	9 508
Likvida medel		367 299	290 772	385 678
Summa omsättningstillgångar		563 354	432 635	568 596
Summa tillgångar		6 155 823	5 950 099	6 019 942
Eget kapital				
Aktiekapital		1 025	1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	162 667	162 667
Hybridobligation		600 000	600 000	600 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 175 663	1 026 194	1 093 657
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 939 355	1 789 886	1 857 349
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1 006	1 219
Summa eget kapital		1 939 355	1 790 892	1 858 569
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		2 561 394	2 875 359	2 624 953
Leasingskuld		641	1 038	940
Övriga långfristiga skulder		1 122	1 000	1 000
Derivat		435	5 183	4 428
Uppskjutna skatteskulder		321 076	296 214	284 460
Summa långfristiga skulder		2 884 668	3 178 793	2 915 781
Kortfristiga räntebärande skulder		1 075 245	830 368	959 411
Leverantörsskulder		17 577	33 381	23 729
Kortfristiga skulder till ägarbolag		41 595	28 890	52 179
Skatteskulder		-	4 782	8 514
Övriga skulder		33 588	12 651	116 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 795	70 342	85 041
Summa kortfristiga skulder		1 331 800	980 414	1 245 593
Summa skulder		4 216 468	4 159 207	4 161 373
Summa eget kapital och skulder		6 155 823	5 950 099	6 019 942

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 025	162 667	563 750	1 009 046	1 736 488	6 255	1 742 743
Periodens totalresultat							
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

TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2026-01-01	1 025	162 667	600 000	1 093 657	1 857 349	1 219	1 858 569
Periodens totalresultat							
Periodens resultat				117 586	117 586	629	118 215
Periodens övrigt totalresultat				-	-	-	-
Periodens totalresultat				117 586	117 586	629	118 215
Betalning ränta hybridobligation				-36 341	-36 341		-36 341
Periodiserade transaktionskostnader hybridobligation				-1 094	-1 094		-1 094
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				1 854	1 854	-1 848	6
Utgående eget kapital 2026-09-30	1 025	162 667	600 000	1 175 663	1 939 355	-	1 939 355

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	R12	Jan-dec 2025
Den löpande verksamheten						
Resultat före finansiella poster	170 580	59 044	280 542	169 511	343 547	232 516
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivning av inventarier	244	315	771	696	1 062	987
Andel i joint ventures resultat	-110 162	-	-110 162	-	-110 162	-
	60 663	59 360	171 151	170 208	234 448	233 503
Erhållen ränta	1 756	2 025	5 845	14 206	894	9 255
Betald ränta förvaltningsverksamheten	-27 893	-24 683	-84 115	-87 608	-120 674	-124 167
Betald ränta projektutveckling	-17 894	-20 339	-48 887	-56 741	-64 726	-72 580
Betald skatt	-56	-6 701	-876	1 361	-16 519	-14 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16 576	9 662	43 118	41 426	33 423	31 729
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelsefordringar	-38 089	36 181	-8 608	31 546	-42 754	-2 600
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	36 014	-5 201	-29 332	-30 996	99 407	97 743
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	14 501	40 642	5 179	41 976	90 077	126 872
Investeringsverksamheten						
Investeringar i joint ventures	-11 224	-	-11 224	-	-11 224	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-87 507	-71 253	-349 233	-227 821	-471 244	-349 832
Investeringar inventarier	-	-1 100	-	-1 114	-1	-1 115
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag	-770	-8 400	-40 240	-436 151	-41 213	-437 124
Avyttring av fastigheter via försäljning av dotterbolag	106 465	-	106 465	-	257 409	150 944
Avyttring av fastigheter	-	-	1 637	-	1 637	-
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-	-4 000	-	-4 000
Avyttring av minoritetsandelar	6	-	6	-	6	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-	-	-	-
Avyttring av finansiella tillgångar	29	-	29	57 456	29	57 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 999	-80 754	-292 561	-611 632	-264 602	-583 673
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	-137 055	55 433	692 267	1 810 538	944 381	2 062 652
Amortering av lån	225 215	-10 935	-387 046	-1 255 171	-644 251	-1 512 376
Hybridobligation	-	-	-	300 000	-	300 000
Återköp hybridobligation	-	-364	-	-265 289	1 539	-263 750
Transaktionskostnader hybrid	-	-	-	-	-1 904	-1 904
Betald ränta hybridobligation	-12 327	-12 584	-36 341	-39 586	-48 833	-52 078
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder	-	66	122	73	122	73
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-52 556	-	-52 556	-	-52 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	75 834	-20 940	269 003	498 009	251 055	480 061
Periodens kassaflöde	97 334	-61 051	-18 379	-71 647	76 529	23 260
Likvida medel vid periodens början	269 965	351 824	385 678	362 418	290 772	362 418
Likvida medel vid periodens slut	367 299	290 772	367 299	290 772	367 299	385 678

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	R12	Jan-dec 2025
Nettoomsättning	25 800	14 000	49 204	43 210	68 775	62 781
Övriga rörelseintäkter	4 035	6 697	16 741	10 094	22 724	16 077
Bruttoresultat	29 835	20 697	65 945	53 305	91 499	78 858
Övriga externa kostnader	-17 794	-12 845	-38 922	-28 965	-44 797	-34 840
Personalkostnader	-8 928	-8 287	-29 342	-27 904	-39 275	-37 837
Avskrivningar av inventarier	-138	-211	-453	-395	-610	-552
Övriga rörelsekostnader	-	-1	-2	-323	-2	-323
Rörelseresultat	2 975	-648	-2 775	-4 282	6 814	5 306
Resultat från finansiella poster:						
Finansiella intäkter	26 200	26 884	75 619	71 575	336 642	332 598
Finansiella kostnader	-32 085	-34 866	-95 451	-86 524	-145 052	-136 125
Bokslutsdispositioner	-	-155 301	-59	31 971	6 001	38 031
Resultat före skatt	-2 910	-163 931	-22 667	12 740	204 404	239 810
Skatt	-	-	-164	-	-2 984	-2 820
Periodens resultat	-2 910	-163 931	-22 831	12 740	201 420	236 991
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-2 910	-163 931	-22 831	12 740	201 420	236 991

Balansräkning för moderbolaget

TKR	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	1 255	2 641	2 483
Pågående arbeten	3 891	6 832	8 003
Summa materiella anläggningstillgångar	5 146	9 473	10 486
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	595 532	233 282	366 282
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 768 298	1 801 320	1 711 494
Derivat	-	150	30
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 363 830	2 034 752	2 077 807
Summa anläggningstillgångar	2 368 976	2 044 225	2 088 292
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	2	-	57
Fordringar hos koncernföretag	624 023	1 024 182	1 263 104
Övriga fordringar	1 075	677	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 344	5 958	5 184
Summa kortfristiga fordringar	629 444	1 030 817	1 268 351
Kassa och bank	130 210	25 368	111 245
Summa omsättningstillgångar	759 654	1 056 185	1 379 596
Summa tillgångar	3 128 630	3 100 410	3 467 889

TKR	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1 025	1 025	1 025
Summa bundet eget kapital	*1 025*	*1 025*	*1 025*
Fritt eget kapital			
Överkursfond	14 457	14 457	14 457
Balanserat resultat	-282 850	-469 549	-482 407
Hybridobligation	600 000	600 000	600 000
Periodens resultat	-22 831	12 740	236 991
Summa fritt eget kapital	*308 777*	*157 648*	*369 042*
Summa eget kapital	309 802	158 674	370 067
Obeskattade reserver	14 165	9 353	14 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 034 492	1 089 444	1 031 034
Obligationslån	447 496	944 873	945 378
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	66 252	67 089
Summa långfristiga skulder	1 481 989	2 100 570	2 043 501
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	500 000	-	-
Leverantörsskulder	1 375	2 951	2 195
Kortfristiga skulder till koncernföretag	801 980	808 637	1 012 423
Aktuella skatteskulder	-	3 348	6 035
Övriga skulder	5 481	3 804	4 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 838	13 075	14 578
Summa kortfristiga skulder	1 322 673	831 814	1 040 155
Summa eget kapital och skulder	3 128 630	3 100 410	3 467 889

Noter, koncernen

Not 01

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. 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, och RFR 2. 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 2025. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Arwidsro Fastighets ABs resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Tilllämpningen av IFRS 18 har inte påbörjats i förtid. Tillämpningen kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av posterna i de finansiella rapporterna. Standarden kan dock komma att ändra vilka transaktioner som ingår i rörelseresultatet från och med 2027.

Arwidsro har mottagit ett investeringsstöd om 96 850 tkr, för att bygga hyresbostäder. Investeringsstödet redovisas som en förutbetald intäkt i rapport över finansiell ställning för koncernen i enlighet med IAS 20.26 och periodiseras över 15 år.

Not 02

Segmentrapportering

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

Hyresintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln minskade under perioden till 211,3 Mkr (220,9 Mkr). Nedgången motsvarar en minskning om 4,3 procent och förklaras främst av en engångseffekt till följd av en omprövning av fastighetsskatt för tidigare perioder, som har återbetalats till en hyresgäst. Hyresintäkterna avseende Samhällsfastigheter inkl. bostäder ökade med 75,2 procent till 32,0 Mkr jämfört med 18,3 Mkr föregående år. Ökningen beror på att inflyttning i våra nyproducerade hyresbostäder skett i Q4 2025.

Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista september 2026 till 220 374 kvadratmeter.

De totala fastighetskostnaderna ökade till -81,3 Mkr jämfört med -67,1 Mkr föregående år.

	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter, inklusive bostäder		Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter, inklusive bostäder	
TKR	Jan-sep 2026	Jan-sep 2026	TOTALT	Jan-sep 2025	Jan-sep 2025	TOTALT
Hyresintäkter	211 307	32 038	243 345	220 872	18 286	239 158
Serviceintäkter	16 229	1 686	17 915	18 852	935	19 787
Övriga intäkter	19 447	5 459	24 906	6 794	1 619	8 413
Nettoomsättning	246 983	39 183	286 166	246 517	20 841	267 358
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-17 047	-3 037	-20 085	-17 131	-964	-18 095
Fastighetsskötsel	-19 445	-1 569	-21 014	-18 742	-411	-19 153
Fastighetsskatt	-10 980	-1 911	-12 891	-11 190	-8	-11 198
Övriga fastighetskostnader	-25 531	-1 773	-27 303	-16 864	-1 772	-18 636
Summa	-73 004	-8 290	-81 294	-63 926	-3 156	-67 082
Driftnetto	173 979	30 893	204 872	182 590	17 685	200 276
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)			-6 505			-13 795
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)			-771			-696
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)			-27 216			-16 274
Summa			-34 492			-30 765

TKR	Dagligvaru-ankrad handel Jan-sep 2026	Samhälls-fastigheter, inklusive bostäder Jan-sep 2026	TOTALT	Dagligvaru-ankrad handel Jan-sep 2025	Samhälls-fastigheter, inklusive bostäder Jan-sep 2025	TOTALT
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)			6 607			10 794
Finansiella kostnader (ej fördelade)			-108 800			-92 616
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)			-35			-52
Andel i joint ventures resultat			110 162			-
Summa			7 934			-81 875
Förvaltningsresultat			178 314			87 636
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-169	-	-169			
Omvärderingseffekt vid avyttring dotterbolag	-	-97 562	-97 562			
Värdeförändring befintliga fastigheter	136 518	-42 672	93 847	97 478	-23 740	73 738
Värdeförändring förvaltningsfastigheter under uppförande	-	-24 086	-24 086			
Värdeförändring värdepapper, orealiserade (ej fördelade)			-			792
Värdeförändring finansiella instrument, Orealiserade (ej fördelade)			3 892			-9 767
Bokslutsdispositioner			2 550			-
Resultat före skatt			156 785			152 399

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

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 7,5 Mkr (17,5 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 kvartalet var utfallet av räntesäkringar -0,8 Mkr (-0,1Mkr).

Koncernen

TKR	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter för lån och fordringar	1 200	1 900	4 192	8 965
Ränteintäkter för ägarlån	796	796	2 362	2 377
Övriga finansiella intäkter	35	-19	52	-548
Summa finansiella intäkter	2 031	2 677	6 607	10 794

Koncernen

TKR	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Finansiella kostnader				
Räntekostnader för banklån och obligation	-35 559	-26 120	-100 705	-86 784
Övriga finansiella kostnader	-2 903	-4 120	-8 095	-5 833
Summa finansiella kostnader	-38 463	-30 241	-108 800	-92 616
Räntekostnader leasingskuld	-10	-16	-35	-52
Finansnetto redovisat i resultatet	-36 442	-27 579	-102 228	-81 875

Not 05

Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru-ankrad handel Jan-sep 2026	Samhälls-fastigheter, inklusive bostäder Jan-sep 2026	TOTALT	Dagligvaru-ankrad handel Jan-sep 2025	Samhälls-fastigheter, inklusive bostäder Jan-sep 2025	TOTALT
Verkligt värde vid årets början	4 305 887	1 139 441	5 445 328	3 838 157	889 891	4 728 048
Förvärv	40 240	-	40 240	436 151	-	436 151
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	97 776	251 458	349 233	64 463	163 358	227 821
Aktiverad ränta	4 748	20 281	25 029	18 493	26 426	44 919
Avyttringar	-1 637	-362 401	-364 038	-	-	-
Realiserade värdeförändringar	-169	-	-169	-	-	-
*Omvärderingseffekt vid avyttring av dotterbolag	-	-97 562	-97 562			
Värdeförändring i befintliga fastigheter	136 518	-42 672	93 847	97 478	-23 740	73 738
Värdeförändring i förvaltningsfastigheter under uppförande	-	-24 086	-24 086	-	-	-
Verkligt värde vid periodens slut	4 583 363	884 459	5 467 821	4 454 742	1 055 936	5 510 679

Värderingsprocess och värderingsmetod

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

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

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

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

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. För Dagligvaruankrad handel är den mellan 7,4 procent och 8,6 procent med ett vägt snitt om 8,0 procent. Samhällsfastigheter ink bostäder har kalkylränta mellan 6,2 procent och 8,6 procent med ett vägt genomsnitt om 6,7 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.

Tre fastigheter har en högre kalkylränta (9,7-11,0 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,4-10,0 procent men uppgår bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår för dagligvaruankrade handelsfastigheter till 5,7 (6,0) procent, för samhällsfastigheter exklusive bostäder 4,9 (4,9) procent och för hela portföljen till 5,4 (5,7) 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 successiv 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 balanstidpunkten 2026-09-30. Värderingar har fortsatt skett med hjälp av ortspris- och kassaflödesmetoden, i de fall jämförbara transaktioner varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktavkastningskrav samt värderingsmetoder.

Fastighetsbeståndets värdeförändring
Per den 30 september 2026 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 5 468 Mkr (5 511 Mkr). Periodens värdeförändring för fastigheter uppgick totalt till -28,0 Mkr (73,7 Mkr).

*Periodens omvärderingseffekt i segmentet samhällsfastigheter inklusive bostäder om -97,6 Mkr är direkt hänförlig till avkonsolideringen av Orminge Entré AB. Samtidigt har en andel i joint venture resultat om 110,2 Mkr tillkommit vilket ger en nettoeffekt i resultatet om 12,6 Mkr.

Not 06

Andelar i joint ventures

Gemensamt bestämmande inflytande
Den 30 september 2026 har Arwidsro sålt 51 procent av stamaktierna i Orminge Entré AB (OEAB). Därmed har Arwidsro inte längre bestämmande inflytande över OEAB, och bolaget har avkonsoliderats i enlighet med IFRS 10. Efter avkonsolideringen redovisas OEAB:s tillgångar och skulder, däribland förvaltningsfastigheten Orminge Entré, inte längre i rapporten över finansiell ställning för koncernen. Kvarvarande innehav i OEAB har redovisats till verkligt värde per transaktionsdagen. Arwidsro är enligt aktieägaravtalet skyldig att tillskjuta de medel som krävs för att färdigställa det pågående projektet. Åtagandet redovisas inte som en separat skuld. Återstående projektkostnader har i stället beaktats vid värderingen av preferensaktien.

Stamaktier – andelar i joint venture
Arwidsro innehar 49 procent av stamaktierna i OEAB. Enligt aktieägaravtalet har Arwidsro ett gemensamt bestämmande inflytande över OEAB. Innehavet klassificeras därför som ett joint venture enligt IFRS 11 och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Stamaktiernas verkliga värde vid avkonsolideringen har bedömts till 0 kr, då de inte bedöms betinga något värde. Andelarna i joint venture har därmed redovisats till 0 kr vid avkonsolideringen. Enligt IFRS 10 utgör andelarnas anskaffningsvärde, även vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, det verkliga värdet, och det tidigare anskaffningsvärdet för stamaktierna förs inte vidare.

Preferensaktie – klassificering
Preferensaktiens kassaflöden är beroende av värdet på fastigheten i OEAB vid färdigställande och ger därmed Arwidsro del i avkastningen från ägarintresset i OEAB. Preferensaktien utgör därför en del av andelarna i joint venture och redovisas enligt kapitalandelsmetoden i IAS 28. Vid avkonsolideringen redovisas preferensaktien till verkligt värde i enlighet med IFRS 10. Detta värde utgör anskaffningsvärdet vid den fortsatta tillämpningen av kapitalandelsmetoden.

Preferensaktie – värdering
Det verkliga värdet har beräknats som en funktion av fastighetens bedömda marknadsvärde vid färdigställande, med avdrag för byggnadskreditiv, ägarlån och återstående projektkostnader, diskonterat till nuvärde. Värderingen har kategoriserats i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13, eftersom väsentliga indata inte är observerbara på en marknad. De mest väsentliga ej observerbara indata är bedömt marknadsvärde vid färdigställande, återstående projektkostnader och diskonteringsränta.

En förändring av bedömt marknadsvärde vid färdigställande med +/- 5 procent påverkar preferensaktiens verkliga värde med 33 170 respektive -31 590 tkr. En förändring av diskonteringsräntan med +/- 1 procentenhet påverkar värdet med -975 respektive 992 tkr.

Resultateffekt
Avkonsolideringen har netto påverkat periodens resultat med 12,6 Mkr. Beloppet består av en omvärderingseffekt vid avyttring av dotterbolag om -97,6 Mkr och en andel i joint ventures resultat om 110,2 Mkr, som avser förstagångsvärdering av preferensaktien till verkligt värde.

Utöver preferensaktien har Arwidsro en fordran på OEAB-koncernen om 11,2 Mkr. Den redovisas till upplupet anskaffningsvärde under Långfristiga fordringar.

TKR	Preferensaktie (nivå 3)	Fordran på OEAB-koncernen
IB 1 januari 2026	-	-
Årets anskaffning	-	11 224
Andel i joint ventures resultat	110 162	-
UB 30 september 2026	110 162	11 224

Not 07

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	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-56	-	-875	2 378
Summa	-56	-	-875	2 378
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 828	-27 512	-37 695	-45 199
Summa	-5 828	-27 512	-37 695	-45 199
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-5 884	-27 512	-38 570	-42 820

Not 08

Närstående

Ägartransaktioner
Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	968	968
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-1 500	-1 500
Räntenetto, ägarbolag	2 362	2 377
Fordran på närstående	128 593	112 134
Skuld till närstående	41 595	28 890

Definitioner

Driftnetto

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

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.

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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den aktuella hyresnivån i fastigheten mot fastighetens bedömda hyresnivå. Nyckeltalet anges för att mäta reell vakans där en hög uthyrningsgrad innebär en låg vakans.

Belåningsgrad

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

Säkerställd belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto 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 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.

Från och med delårsrapporten för tredje kvartalet 2026 beräknas justerad räntetäckningsgrad för respektive rapportperiod. Tidigare beräknades nyckeltalet enbart på rullande tolv månader. Ändringen görs för att nyckeltalet ska kunna jämföras med räntetäckningsgraden för samma period. Jämförelsetalen har räknats om enligt den nya definitionen.



ARWIDSRO

www.arwidsro.se

Förrådet, Norrtälje