

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2020

Fjärde kvartalet 1 oktober – 31 december 2020

- Hyresintäkterna ökade med 5,1 procent från 32,9 Mkr till 34,6 Mkr.
- Driftnettot uppgick till 25,9 Mkr (23,2), en ökning med 11,7 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2,7 Mkr (15,3)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 105 Mkr (42,0)
- Resultatet efter skatt uppgick till 88,0 Mkr (34,6)

Perioden 1 januari – 31 december 2020

- Nettoomsättningen ökade med 31,5 procent till 128,4 Mkr (97,6) varav hyresintäkterna ökade med 29 procent. Från 88,3 Mkr till 114,0 Mkr
- Driftnettot uppgick till 96,3 Mkr (67,0), en ökning med 43,7 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 22,3 Mkr (12,7)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 135,7 Mkr (90,8)
- Resultatet efter skatt uppgick till 126,8 Mkr (81,0)
- Covid-19 har inte haft någon större effekt på koncernens verksamhet och hyresintäkter under perioden fram till rapporteringen av denna bokslutskommuniké

Väsentliga händelser under perioden

- Den 13 november ingicks avtal om att förvärva tre fastigheter från Melica Investment AB, två i Sjöbo Väst och en i Skurup, med hyresgäster som Coop, Dollarstore och Lloyds. De tre fastigheterna förvärvades för ett fastighetsvärde om 125 Mkr och ett hyresvärde om 9,7 Mkr. Fastigheterna har en beläggningsgrad om 100 procent och en genomsnittlig hyreslängd om 4,4 år. Tillträde skedde den 23 november 2020
- Den 13 november ingicks ett avtal om förvärv av en fastighet i Skurup med Willys som huvudsaklig hyresgäst. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 75 Mkr och ett hyresvärde om 5 Mkr. Köpeskillingen kommer sättas i relation till det slutliga hyresvärdet som till mindre del är beroende av fastighetens kommande utveckling. Tillträde beräknas ske i slutet av 2021
- Den 22 december ingicks avtal om att förvärva Rondellens Handelsområde i Staffanstorp från MIMS Invest AB med hyresgäster såsom Willys, Plantagen, Dollarstore, STC, Returhuset och Padel of Sweden. Fastighetsvärdet uppgick till 307 Mkr och ett hyresvärde om 27,4 Mkr med en genomsnittlig hyreslängd om cirka 6 år och en ekonomisk beläggningsgrad om 100 procent. Tillträdet skedde samma dag
- Den 22 december ingicks avtal om att förvärva två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde i Uppsala som omfattade cirka 12 000 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 207 Mkr. Byggnaderna är uppförda 2010 och 2011 i enlighet med kraven för Greenbuilding och Breeam. Största hyresgäster är Willys, Dollarstore, Rusta och Systembolaget. Den genomsnittliga hyreslängden uppgick till 5,2 år och har en ekonomisk beläggningsgrad om 100 procent. Tillträde skedde den 15 januari 2021

VD-ORD

Det gångna året har varit händelserikt på många olika sätt. Coronapandemin har påverkat samhället och många enskilda kraftigt. Lyckligtvis har Arwidsro varit förskonat både vad det gäller våra medarbetare, projekt och hyresgäster. Även om pandemins slutgiltiga effekter fortfarande inte helt går att överblicka är det klart att den har accelererat den digitala utvecklingen i vårt arbetssätt men samtidigt visat att våra hyresgästers verksamheter fortfarande är attraktiva och välbesökta. Våra dagligvaruankrade handelsplatser fortsätter att utvecklas väl och vi noterar en fortsatt bra uthyrning både vad det gäller förlängning av befintliga avtal och nyuthyrning. Detta har lett till att vi i princip inte har någon vakans i fastighetsbeståndet. Under året har vi genomfört ett flertal större omfinansieringar och givit ut vår första gröna obligation. Om- och nyfinansieringarna har visat på god tillgång till kapital med bra villkor.

Tack vare den ökade likviditeten kunde vi öka vår expansionstakt där årets sista kvartal blev väldigt transaktionsintensivt. Vi slöt avtal om förvärv av 11 fastigheter i fem olika transaktioner med en volym om närmare 800 Mkr. Av dessa tillträdde vi cirka 500 Mkr under det fjärde kvartalet och ytterligare dryga 200 Mkr under det första kvartalet 2021. Vi kommer tillträda ytterligare en fastighet när den blir färdigställd vilket förväntas ske under hösten 2021.

I samband med förvärv genomför vi en förstudie för miljöcertifiering av våra fastigheter. Vi har funnit att det är ett mycket bra sätt att lära känna fastigheten och snabbt kunna ställa om dem till en grön fastighet.

Vi räknar med att kunna ställa om över 1 Mdkr i fastighetsvärde av befintligt bestånd under de närmaste 12 månaderna samtidigt som all nybyggnation också miljöcertifieras. Även om det är mycket viktigt att all nyproduktion miljöcertifieras kommer inte detta räcka. Vi behöver ta tag i de befintliga byggnaderna och det är även här vi ser de största vinsterna – både för miljön och ekonomin. Vi ser även stora möjligheter att kunna saminvestera med våra hyresgäster i takt med att dessa intresserar sig för hållbarhetsinvesteringar. Utöver insatserna inom miljöcertifiering har vi ökat vårt fokus på social hållbarhet – i synnerhet i de bostadsfastigheter vi planerar uppföra. De sociala insatserna ryms inom vårt arbete inom Global Compact men vi hoppas att vi kan fortsätta göra än mer i form av konkreta insatser för en bättre livsmiljö.

Vi räknar med att fortsättningsvis kunna hålla en hög expansionstakt, även om detta aldrig får ske i strid med våra kriterier för vare sig nyförvärv eller utveckling. Vi tror att så länge vi håller oss till den metodik som har utarbetats i över 40 år bör vi kunna utveckla företaget i en god anda.

Sammantaget ser vi med tillförsikt an mot 2021 med siktet mot fortsatt utveckling.

Peter Zonabend, VD



HÅLLBARHET / GRÖN KOMMENTAR

Det fjärde kvartalet 2020 har för oss inneburit mycket arbete i samband med förvärv. Vår gröna finansieringskommitté, Green Finance Committee, har arbetat aktivt med förstudier enligt Miljöbyggnad iDrift. Det har gett oss god uppfattning om miljömässigt skick i potentiella förvärv och identifierat möjligheter till åtgärder. Det är en trygghet för oss att redan vid tillträde ha vetskap om vilka åtgärder vi behöver genomföra samtidigt som vi kan inleda den skarpa certifieringsprocessen omgående.

I flera av våra befintliga fastigheter har vi kommit långt med certifieringsarbetet och vi ser fram emot att inom kort kunna presentera uppnådda certifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift. Vi har även stakat ut prioriteringsordningen för kommande certifieringar. Detta med ambitionen att certifiera stora delar av vårt bestånd redan under 2021 – på lite längre sikt ska hela beståndet vara certifierat. För oss innebär certifieringsarbetet inte bara en process för att få en certifiering. Utöver det faktum att vi lär känna våra fastigheter bättre, identifierar vi samtidigt områden där vi kan nå än bättre miljömässig prestanda. När vi nu lärt känna certifieringssystemet väl, tar vi kontinuerligt aktiva beslut i syfte att ställa om våra fastigheter till långsiktigt hållbara. Ibland leder det till ett högre certifieringsbetyg, men vårt hållbarhetsarbete har större perspektiv än certifieringens gränser – vi ser till helheten och hur vi kan arbeta med hållbarhet även utanför byggnadens väggar.

När vi står i begrepp att genomföra större, ofta tekniska, uppdateringar i våra befintliga fastigheter är vi noga med att involvera hållbarhet tidigt i förstudien. Utöver fokus på energi och utsläpp, optimala lösningar för förnybar energi och förstudier för certifiering, arbetar vi nu också med att ta fram ett koncept som tar hänsyn till fler parametrar inom hållbarhet. Det omfattar samverkan med hyresgäst, utökning av grönytor, insatser för biologisk mångfald, avfalls- och transportlösningar. När konceptet är klart är vi övertygade om att det

utöver givna resultat i form av energieffektivisering och utsläppsreducering, även har effekt på människors beteenden och upplevelsen av våra handelsplatser.

Vi har intensifierat arbetet med beräkning av utsläpp i våra fastigheter och nu satt modellen för detta. Att kartlägga utsläpp enligt GHG-protokollet ställer många frågor på sin spets och det informationsinsamlande vi under sista delen av 2020 arbetat hårt med ska nu analyseras och målsättas för att sedan systematiseras och rullas ut på hela vårt bestånd. Vi inkluderar scope 1, 2 och 3 där större delen av våra utsläpp finns. Det kännetecknar vår strategi – att vi är noggranna i våra processer och vill förstå värdekedjan fullt ut. Det kräver tid och tålamod, men vi ser slutmålet och är fullt fokuserade på att stegvis ta oss dit.

Under kvartalet fastställde vi våra riktlinjer för nyproduktion av hyresrätter. Dessa syftar till att skapa hyresbostäder med ett hållbarhetstänkt utöver det vanliga. Systematiskt har vi, i linje med relevanta delmål inom Agenda 2030, identifierat fokusområden och aktiviteter som ska följas med genom hela projektet. Riktlinjerna har redan gett många spännande dialoger internt och med våra samarbetspartners. Sociala och gröna ytor, informationsinsatser för hållbar livsstil, återbruk och cirkulära flöden är några exempel. Det är i vår verksamhet – i vår dagliga förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv som vi fortsätter att arbeta med vår hållbarhetsvision – att integrera hållbarhet i allt vi gör. En följd av detta är att vi aktivt letar partners som förstår omställningen och komplexiteten i frågorna – och därmed kan bidra till vår hållbarhetsvision. Arkitekter, projektörer, energispecialister, leverantörer osv – vi behöver alla arbeta i samma riktning. Att samlas kring det hållbara synsättet, ger effekt på många olika håll. Helhetsgreppet är viktigt. Tillsammans skapar vi hållbara, bestående livsmiljöer. Platser där människor trivs och tar ansvar.



VERKSAMHET OCH FINANSIELL UTVECKLING

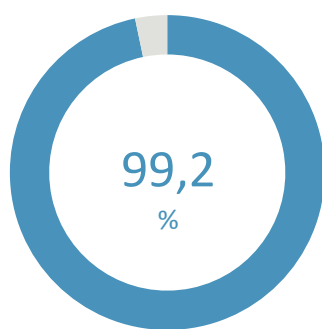
VERKSAMHET

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder.

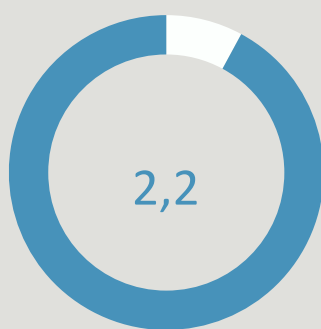
Bolaget grundades 1979 och besitter över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige.

Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

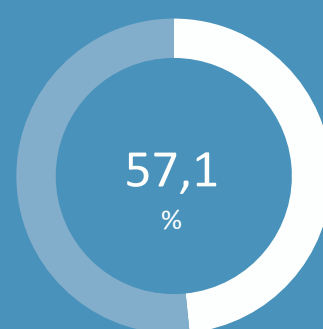
	Okt-Dec		Helår	
Nyckeltal, Tkr	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	34 587	34 401	128 361	97 576
Fastighetsvärde	2 272 966	1 638 988	2 272 966	1 638 988
Faktisk uthyrningsgrad	99,2%	97,9%	99,2%	97,9%
Driftnetto	25 871	23 165	96 337	67 020
Orealiserade värdeförändringar	104 599	41 808	135 706	90 799
Resultat före skatt	111 549	48 929	161 423	95 299
Eget kapital	731 926	631 062	731 926	631 062
Soliditet	28,9%	29,5%	28,9%	29,5%
Soliditet exklusive koncernlån	30,7%	35%	30,7%	35%
Avkastning på eget kapital	12,0%	12,7%	17,3%	12,7%
Belåningsgrad 1	57,1%	43,8%	57,1%	43,8%
Belåningsgrad 2	61,6%	64,0%	61,6%	64,0%
Räntetäckningsgrad	1,4	3,4	2,2	3,0



FAKTISK
UTHYRNINGSGRAD



Räntetäckningsgrad



LTV

RESULTATANALYS JANUARI – DECEMBER 2020

Hysesintäkterna ökade under fjärde kvartalet 2020 till 34,6 Mkr (32,9). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om cirka 5,1 procent. Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 99,2 procent (97,9). Tittar vi på jämförbart bestånd ser det än bättre ut med en ökning av intäkterna med cirka 9 procent. Ökningen för både totalt bestånd som för jämförbart bestånd beror främst på färre vakanser men även på omförhandling av hyresvillkor med befintliga hyresgäster. Den beror även på färdigställande av ett utbyggnadsprojekt i en befintlig fastighet under slutet av tredje kvartalet vilket lett till större uthyrningsbar yta, nya hyresgäster och ökade hyresintäkter.

Nettoomsättningen på årsbasis uppgick till 128,4 Mkr (97,6) varav 114 Mkr (88,3) avsåg hyresintäkter. Vilket är en ökning med 31,5% avseende nettoomsättningen och en ökning med 29 % avseende hyresintäkterna jämfört med samma period föregående år. I stort sett hela ökningen är kopplat till att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år. Uthyrningsgraden har legat på 99,2 procent (97,9). För jämförbart bestånd har det skett en ökning med 7 procent. Denna ökning beror främst på lägre vakanser men även på omförhandlade hyresvillkor med befintliga hyresgäster.

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna minskade under det fjärde kvartalet 2020 till 8,7 Mkr (9,7), vilket motsvarade en minskning med 10,3 procent. Även för jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna minskat och detta med 12,2 procent. Minskningen beror främst på förbättrade avtal avseende fastighetsskötsel samt lägre kostnader för underhåll.

För hela perioden ökade de totala fastighetskostnaderna med 4,7 procent från 30,6 Mkr till 32,0 Mkr. Mediakostnaderna ökade under året med cirka 11 procent, kostnad för fastighetsskötsel minskade med 15 procent. Fastighetsskatten ökade med 20 procent och övriga fastighetsrelaterade kostnader ökade med cirka 37 procent. Minskningen avseende fastighetsskötseln beror på effektivare fastighetsförvaltning, bättre underhållna fastigheter men även på försäljning av några fastighetsskötselintensiva fastigheter under första kvartalet 2020. För jämförbara fastigheter har kostnaderna minskat med 2 procent som främst beror på förbättrade avtal samt lägre kostnader för underhåll.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under fjärde kvartalet 2020 till 25,9 Mkr (23,2), vilket motsvarade en ökning på cirka 11,7 procent. Det innebar att överskottsgraden under fjärde kvartalet uppgick till 74,9 procent (70,4). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 21,7 procent och överskottsgraden förbättrades från 66,2 procent till 74,7 procent.

Driftnettot för helåret 2020 uppgick till 96,3 Mkr (67,0) vilket ger en ökning med 43,7 procent. Detta motsvarade i sin tur en överskottsgrad på 75,1 procent (68,7). Den förbättrade överskottsgraden förklaras dels på förvärv av nya fastigheter, men även av bättre hyresvillkor och procentuellt lägre kostnader. Ser man till jämförbara fastigheter har driftnettot förbättrats med 11 procent. Överskottsgraden för jämförbara fastigheter har ökat från 70 procent till 72 procent.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och har under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration ökade under fjärde kvartalet till 13,1 Mkr (11,5). Vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 13,6 procent.

Kostnaderna för central administration för helåret 2020 uppgick till 38,8 Mkr (36,4), vilket motsvarar en ökning på 6,7 procent. Ökningen av administrationskostnaderna, både för sista kvartalet 2020, samt för helåret 2020 beror främst på utökad personalstyrka som en följd av en organisation som utökats men även på utveckling och investering i programvara och analysprogram för att hantera bolagets pågående och kommande expansion.

RÄNTENETTO

Räntenettot minskade under fjärde kvartalet 2020 till -14 Mkr (6). Under kvartalet har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört att räntekostnaderna ökat.

Räntenettot minskade under 2020 till -39,4 Mkr (-15). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat vilket medfört att räntekostnaderna ökat. Att ränteintäkterna minskat beror på återbetalning av ett koncerninternt lån. Räntetäckningsgraden för de senaste tolv månaderna har minskat till 2,2 gånger (3).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet 2020 uppgick till 2,7 Mkr (15,3) vilket motsvarar en minskning på 82 procent. Den beror framförallt på upptagande av obligationslån en tid före nyförvärven i slutet av 2020. Detta har lett till att räntetäckningsgraden tillfälligt hamnat på 1,4 (3,4). Denna minskning förklaras främst av att förvärven i slutet av året inte bidragit med något driftnetto som kommit koncernen till godo. Minskningen var således planerad och i linje med expansionsstrategin. För helåret ligger räntetäckningsgraden på 2,2 (3).

Förvaltningsresultatet för 2020 uppgick till 22,3 Mkr (12,7). Vilket ger en procentuell ökning på 75,9%. I resultatet ingår resultat från joint ventures. Om man bortser från detta resultat motsvarar ökningen 18,3 procent vilket ligger i nivå med förväntningarna. Att

förvaltningsresultatet inte ökat i samma utsträckning som driftnettot under 2020 beror på högre centrala kostnader samt högre räntekostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under fjärde kvartalet 2020 till 105 Mkr (42). Av värdeförändringarna var 99 Mkr (17) hänförligt till förvaltningsobjekt och 6 Mkr (25) kopplat till Samhällsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2020 till 135,7 Mkr (90,8). Av värdeförändringarna var 118 Mkr (62) hänförligt till förvaltningsobjekt och 18 Mkr (29) hänförligt till Samhällsfastigheter.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

Aktuell skatt för fjärde kvartalet uppgick till 3,9 Mkr (2,2). Uppskjuten skatt uppgick till 19,7 Mkr (12,1).

Aktuell skatt under 2020 uppgick till 3,9 Mkr (2,2). Uppskjuten skatt uppgick till 19,1 Mkr (12,1).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt för fjärde kvartalet 2020 uppgick till 88 Mkr (34,6). Periodens resultat för helåret 2020 uppgick till 126,8 Mkr (81).

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 173 Mkr (102) investerats i befintliga fastigheter av vilket 116 Mkr (23) avser investering i nybyggnationer. Under 2020 har fastigheter köpts för 456 Mkr (391) och försäljning har av fastigheter till ett värde som uppgår till 121 mkr (4).

FINANSIERING

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. I början på september i år emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr. Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Ränteteckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period.

De räntebärande skulderna utgjorde 59 procent av kapitalförsörjningen varav seniora lån uppgick till 73,5 procent och juniora lån uppgick till 26,5 procent. Belåningsgraden nettoskuld uppgick till 57,1 procent och 48,8 procent avseende den seniora bruttoskulden. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive obligationslån uppgick till 9,0 (8,9) månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,9 (5,5) år. Låneportföljen är fördelad på fem kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant.

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. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Vid illustration av intjäningsförmågan för 2021 för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 31 december 2020 inklusive de fastigheter som tillträdde i januari 2021 ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	186 903
Fastighetskostnader	-43 315
Driftnetto	143 588
Central administration	-35 900
Finansnetto	-44 900
Förvaltningsresultat	62 788
Räntetäckningsgrad	2,4

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2020.

MODERBOLAGET

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



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 medarbetare av vilka 64 procent var kvinnor och 36 procent män.

INTYGANDE

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

UNDERSKRIFTER/AVGIVANDE AV RAPPORTEN

Stockholm den 23 februari 2021

Per
Arwidsson
Styrelseordförande

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Joakim Nordblad
Styrelseledamot

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Peter Zonabend, CEO, mobil 070-496 32 78
Anette Erneholm, CFO, mobil 070-821 70 96

Denna information utgjorde innan offentliggörandet insiderinformation och är sådan information som Arwidsro Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 februari 2021.

GRANSKNING AV REVISORER

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

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning 2020	21 april 2021
Delårsrapport Q1 2021	11 maj 2021
Delårsrapport Q2 2021	27 augusti 2021
Delårsrapport Q3 2021	23 november 2021

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

<i>Tkr</i>	Not	Okt – dec 2020	Okt - dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Kvarvarande verksamheter					
Nettoomsättning	3	34 587	32 901	128 361	97 576
Fastighetskostnader	3,4	-8 716	-9 736	-32 024	-30 556
Driftnetto		25 871	23 165	96 337	67 020
Central administration	3	-13 092	-11 526	-38 847	-36 398
Finansiella intäkter		107	19 824	9 347	20 479
Finansiella kostnader		-14 391	-13 541	-48 740	-35 799
Andel i joint ventures resultat		4 182	-2 637	4 182	-2 637
Förvaltningsresultat		2 676	15 286	22 279	12 666
Värdeförändring fastigheter, realiserade		-551	-902	-1 385	-902
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	6	104 599	41 808	135 706	90 799
Bokslutsdispositioner		4 824	-7 263	4 824	-7 263
Finansnetto		108 872	33 642	139 144	82 633
Resultat före skatt		111 549	48 929	161 423	95 299
Skatt	5	-23 611	-14 298	-34 659	-14 297
Periodens resultat		87 938	34 631	126 764	81 001
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		87 938	34 631	126 764	81 001
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–
Periodens resultat		87 938	34 631	126 764	81 001
Periodens övrigt totalresultat		–	–	–	–
Periodens totalresultat		87 938	34 631	126 764	81 001

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

<i>Tkr</i>	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
<i>Tillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	2 272 966	1 638 988
Inventarier		911	1006
Andelar i joint ventures		4 227	45
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		–	186 500
Summa anläggningstillgångar		2 278 104	1 826 539
Hyresfordringar		3 147	604
Fordringar hos koncernföretag		23 982	181 913
Övriga fordringar		10 172	34 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 193	23 150
Likvida medel		211 180	76 218
Summa omsättningstillgångar		253 585	315 936
Summa tillgångar		2 531 690	2 142 475
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		730 926	630 062
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		731 926	631 062
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital	7	731 926	631 062
<i>Skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder		755 324	337 024
Skulder till koncernföretag		103 630	339 403
Övriga långfristiga skulder		400 899	2 080
Uppskjutna skatteskulder		90 541	64 129
Summa långfristiga skulder		1 350 394	742 635
Kortfristiga räntebärande skulder		353 944	456 861
Leverantörsskulder		18 463	37 164
Skulder till koncernföretag		45 242	236 720
Skatteskulder		6 851	837
Övriga skulder		2 168	10 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22 703	26 692
Summa kortfristiga skulder		449 370	768 780
Summa skulder		1 799 764	1 511 415
Summa eget kapital och skulder		2 531 690	2 142 475

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

<i>Tkr</i>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. inkl periodens resultat	Summa hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 000	–	548 271	549 271	–	549 271
<i>Periodens totalresultat</i>						
Periodens resultat			81 001	81 001	–	81 001
Periodens övrigt totalresultat			–	–	–	–
Periodens totalresultat			81 001	81 001	–	81 001
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Teckningsoptioner		790		790		790
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	790	–	790		790
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	790	–	790	–	790
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 000	790	629 272	631 062	–	631 062
<i>Tkr</i>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 000	790	629 272	631 062	–	631 062
<i>Periodens totalresultat</i>						
Periodens resultat			126 764	126 764	–	126 764
Periodens övrigt totalresultat			–	–	–	–
Periodens totalresultat			126 764	126 764	–	126 764
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Lämnade utdelningar			-30 000	-30 000	–	-30 000
Tillskott från ägare			4 100	4 100		4 100
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	–	-25 900	-25 900		-25 900
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	–	-25 900	-25 900	–	-25 900
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 000	790	730 136	731 926	–	731 926

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	Okt - dec 2020	Okt - dec 2019	Jan- dec 2020	Jan-dec 2019
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		2 676	15 286	22 279	12 666
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Räntenetto i förvaltningsresultat		14 285	-6 283	39 393	15 320
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		61	54	237	63
Resultatandel intressebolag		-4 182	2 637	-4 182	2 637
		12 840	11 694	57 727	30 685
Erhållen ränta		9 288	3 426	27 316	3 759
Betald ränta		-29 185	-23 983	-58 240	-31 488
Betald skatt		674	2 102	1 225	-987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-6 383	-6 761	28 028	1 969
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		67 310	-127 550	159 550	-172 531
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-21 848	131 112	-180 119	267 517
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		39 079	-3 199	7 459	96 955
Investeringsverksamheten					
Investeringar i joint ventures	11	–	-1 500	–	-1 500
Investeringar i befintliga fastigheter	11	-43 690	-39	-173 298	-102 211
Investering inventarier		-142	-1 049	-142	-1 049
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag	11	-422 094	–	-455 574	-390 558
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag	11	–	4 265	121 419	4 265
Förvärv av finansiella tillgångar		–	1 269	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-465 926	2 946	-507 595	-491 053
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		213 285	16 215	738 497	599 550
Amortering av lån		-15 875	-6 291	-472 218	-132 100
Obligationslån		–	–	400 000	–
Teckningsoptioner		–	–	–	786
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		546	–	-1 181	2 080
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	12	–	–	-30 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		197 956	9 924	653 098	470 316
Periodens kassaflöde		-228 891	9 671	134 961	76 218
Likvida medel vid periodens början		440 071	66 547	76 218	–
Likvida medel vid periodens slut		211 180	76 218	211 180	76 218

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

<i>Tkr</i>	Okt- dec 2020	Okt- dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	11 852	5 097	31 733	25 097
Övriga rörelseintäkter	1 538	3 956	2 713	4 097
Bruttoresultat	13 390	9 053	34 446	29 194
Övriga externa kostnader	-7 580	-8 136	-19 396	-21 607
Personalkostnader	-5 557	-3 538	-16 212	-11 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-61	-54	-237	-63
Rörelseresultat	193	-2 675	-1 399	-4 189
Resultat från andelar i koncernföretag	–	30 000	–	30 000
Finansiella intäkter	3 049	138	4 525	172
Finansiella kostnader	-7 637	-1 367	-12 469	-1 376
Bokslutsdispositioner	1 276	3 849	1 276	3 849
Resultat före skatt	-3 118	29 945	-8 067	28 456
Skatt	–	–	–	–
Periodens resultat	-3 118	29 945	-8 067	28 456
Periodens totalresultat	-3 118	29 945	-8 067	28 456

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

<i>Tkr</i>	31 dec 2020	31 dec 2019
Anläggningstillgångar		
Inventarier	911	1 006
Andelar i koncernföretag	30 242	25 872
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	244 409	17 800
Övriga långfristiga fordringar	–	–
Summa anläggningstillgångar	275 562	44 678
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	16	14
Fordringar hos koncernföretag	241 972	120 131
Övriga fordringar	1 361	396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 503	2 823
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>247 852</i>	<i>123 364</i>
Kassa och bank	163 428	–
Summa omsättningstillgångar	411 280	123 364
Summa tillgångar	686 842	168 042
<i>Tkr</i>	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 086	5 530
Periodens resultat	-8 067	28 456
Summa eget kapital	1 019	34 986
Långfristiga skulder		
Obligationslån	394 711	–
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>394 711</i>	<i>–</i>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	5 446	3 443
Skulder till koncernföretag	280 505	122 894
Aktuella skatteskulder	–	196
Övriga skulder	2 127	5 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 034	1 156
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>291 112</i>	<i>133 057</i>
Summa eget kapital och skulder	686 842	168 042

NOTER, KONCERNEN

Not 1: Redovisningsprinciper

Arwidsro Fastighets AB (publ) följer de av EU antagna IFRS-standarerna. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR 2, redovisnings för juridiska personer, och upprättar delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan ändrade redovisningsprinciper. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Nya standards vilka trätt i kraft 2020 och andra förändringar

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standards eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committé som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 som har någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2: Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan.

2.1 Klassificering av fastigheter

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter eller omsättningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark (främst för handel och kontor) som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och eller värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Samtliga koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter.

2.2 Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspejla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 7. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

2.3 Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande nominell skattesats. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen skattekostnad.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

2.4 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader.

2.5 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

2.6 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Samtliga förvärv har hittills klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

Not 3: Segmentrapportering

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

Hyresintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 113,9 Mkr (88,3). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 29,0 procent. Ökningen beror till största delen på att koncernen förvärvat fastigheter men även på att hyresnivåerna ökat. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista december 2020 till 116 817 kvadratmeter jämfört med 90 246 kvadratmeter per sista december 2019.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 32,0 Mkr för perioden jämfört med föregående period (30,6). Detta motsvarar en ökning på 4,8 procent. Ökningen beror till största delen på förvärv av nya fastigheter.

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter		Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
Tkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2020	Totalt	Jan-dec 2019	Jan-dec 2019	Totalt
Hyresintäkter	113 971	–	113 971	88 321	–	88 321
Övriga Intäkter	8 604	5 786	14 390	5 755	3 500	9 255
Totala intäkter	122 575	5 786	128 361	94 076	3 500	97 576
Fastighetskostnader	-31 822	-202	-32 024	-30 556	–	-30 556
Central administration	-35 178	-3 669	-38 847	-32 522	-3 876	-36 398
Summa	-67 000	-3 871	-70 871	-63 078	-3 876	-66 954
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-10 257	–	-10 257	-9 203	–	-9 203
Fastighetsskötsel	-11 568	–	-11 568	-13 604	–	-13 604
Planerat underhåll	-308	–	-308	–	–	–
Fastighetsskatt	-5 192	-183	-5 375	-4 479	–	-4 479
Övriga fastighetskostnader	-4 498	-19	-4 517	-3 270	–	-3 270
Summa	-31 822	-202	-32 024	-30 556	–	-30 556
Central administration						
Personalkostnader	-14 713	-3 070	-17 784	-10 501	-3 484	-13 985
Konsultkostnader	-3 520	–	-3 520	-655	-13	-668
Avskrivningar inventarier	-237	–	-237	-63	–	-63
Övriga centrala kostnader	-16 708	-599	-17 307	-21 291	-392	-21 683
Summa	-35 178	-3 669	-38 847	-32 509	-3 889	-36 398
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	9 347	–	–	20 479
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-48 740	–	–	-35 799
Summa	–	–	-39 393	–	–	-15 319
Värdeförändringar fastigheter						
Orealiserad värdeförändring	118 036	17 669	135 706	62 153	28 645	90 799
Realiserad värdeförändring	-1 385	–	-1 385	-902	–	-902
Summa	116 651	17 669	134 321	61 251	28 645	89 897
Resultat före skatt	172 226	19 584	152 418	92 249	28 270	105 199

Not 4: Säsongsvariationer

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

Not 5: Skatter

Aktuell skattekostnad för perioden uppgår till 3,9 Mkr (2,2). Uppskjuten skatt uppgår till 31 Mkr (12). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

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

Koncernen

TSEK	2020	2019
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-3 876	-2 214
	-3 876	-2 214
Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-30 783	-12 083
	-30 783	-12 083
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-34 659	-14 298

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

TSEK	2020	2019
Resultat före skatt	161 423	95 299
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4% -34 545	21,4% -20 394
Ej avdragsgilla kostnader	-3 545	-336
Ej skattepliktiga intäkter	8 271	3
Resultat från andelar i intresseföretag	895	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	631	–
Ej avdragsgill ränta	-11 754	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-8	–
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	816	861
Övertaget positivt räntenetto	6 380	4 119
Schablonränta på periodiseringsfond	-5	–
Övrigt	-1 795	1 448
Redovisad effektiv skatt	-34 659	-14 298
	21,5%	15,0%

Not 6: Förvaltningsfastigheter

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter		Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
<i>Tkr</i>	Jan-dec 2020	Jan-dec 2020	Totalt	Jan-dec 2019	Jan-dec 2019	Totalt
Verkligt värde vid årets början	1 505 953	133 035	1 638 988	1 015 655	44 706	1 060 360
Förvärv	420 780	35 096	455 573	354 035	36 524	390 558
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	57 370	115 928	173 298	79 050	23 160	102 211
Avyttringar	-130 599	–	-130 599	-4 940	–	-4 940
Orealiserade värdeförändringar	118 036	17 669	135 706	62 153	28 645	90 799
Verkligt värde vid årets slut	1 971 238	301 728	2 272 966	1 505 953	133 035	1 638 988

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Varje kvartal värderas en fjärdedel av beståndet externt. De externa värderingarna har skett genom oberoende värderingar. Tre fjärdedelar av fastigheterna värderas med hjälp av intern kassaflödesvärdering. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Således värderas samtliga fastigheter externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Newsec, CBRE men även Nordier Property Advisor.

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

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

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 6,3 procent-9,4 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. En fastighet har kalkylräntan 14,2 procent samt direktavkastning på 12 procent denna uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,96 procent (6,24). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalysen samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter.

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

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2020 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 2 273 Mkr (1 639). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 137 Mkr (91). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 6,0 procent (5,5). Värdeuppgången förklaras av värdehöjande investeringar samt förvärv av fastighet. Men även som av ett något sänkt avkastningskrav.

Not 7: Eget kapital

Utdelning

Följande utdelningar har beslutats och betalats ut efter att Årsstämman fastställde resultatet den 29 juni 2020

<i>Tkr</i>	31 dec 2020	31 dec 2019
3 000 kr per stamaktie (30 000 000 kr)	30 000	–
	30 000	–

Not 8: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

Transaktioner med närstående		
	Transaktionsvärde	
<i>Tkr</i>	31 dec 2020	31 dec 2019
Tjänster		
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	1 180	1 000
Inköp av administrativa tjänster från närstående	2 000	2 000
Finansiella poster		
Räntekostnad	11 889	26 075
Lån från närstående	103 630	339 403
	118 699	368 478

Not 9: Händelser efter delårsperiodens utgång

Den 22 december ingicks avtal om att förvärva två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde i Uppsala som omfattade ca 12 000 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 207 Mkr. Byggnaderna är uppförda 2010 och 2011 i enlighet med kraven för Greenbuilding och Breeam. Största hyresgäster är Willys, Dollarstore, Rusta och Systembolaget. Den genomsnittliga hyreslängden uppgick till 5,2 år och en ekonomisk belägningsgrad om 100 procent. Tillträde skedde den 15 januari 2021.

DEFINITIONER

Soliditet

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

Soliditet exklusive ägarlån

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

Avkastning 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.

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad 1

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

Räntetäckningsgrad

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

Driftnetto

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

Faktisk uthyrningsgrad

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



ARWIDSRO