

# Bokslutskommuniké

## Januari – december 2024

### Fjärde kvartalet oktober-december 2024

- Hyresintäkterna ökade till 74,8 Mkr, en ökning med 8,9 procent.
- Driftnettot uppgick till 55,4 Mkr, en ökning med 5,9 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 35,7 Mkr, en ökning med 105,7 procent.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 28,3 Mkr (-36,9 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till 81,2 Mkr (-31,7 Mkr).

### Perioden 1 januari - 31 december 2024

- Hyresintäkterna för året ökade till 295 Mkr, en ökning med 10,8%.
- Driftnettot för året ökar från 211 Mkr till 234 Mkr.
- Förvaltningsresultatet förbättras med 35,2% och landar på 105 Mkr.
- Resultat före skatt för helår 2024 uppgår till 238,9 Mkr mot föregående årsresultat på -174,9 Mkr.
- Fastighetsvärdet har ökat från 4 266 Mkr vid ingången av året till 4 728 Mkr den 31 december, vilket motsvarar en ökning på 10,8 procent.
- Vårt WAULT-värde är fortsatt högt på 5,5 år, vilket kan jämföras med 5,3 år samma period föregående år. Våra långa kontrakt med stabila hyresgäster ger oss en trygghet och arbetsro att blicka framåt.

### Händelser efter periodens slut

Arwidsro har emitterat gröna efterställda hybridobligationer per den 23 januari 2025 om 200 MSEK till ett pris motsvarande en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR + 533 bps. Bolaget har även genom ett frivilligt återköpserbjudande återköpt utestående hybridobligationer från ett tidigare etablerat ramverk om 88.75 MSEK till ett pris om 101% av nominellt belopp.

Arwidsro har den 12 februari emitterat ett grönt icke-säkerställt obligationslån om 350 MSEK med en löptid om 3,25 år som löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor + 350 bps.

Nyckeltal, TKR	Okt-dec		Jan-dec	
	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	84 753	83 636	332 190	315 905
Driftnetto	55 396	52 318	234 013	211 202
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	28 288	-36 923	121 821	-257 729
Resultat före skatt	105 587	-15 191	238 918	-174 570
Fastighetsvärde	4 728 048	4 265 936	4 728 048	4 265 936
Periodens investering Dagligvaruankrad handel	41 126	90 614	173 226	262 333
Periodens investering Samhällsbyggnad	71 515	18 131	202 665	57 722
Eget kapital	1 742 743	1 590 311	1 742 743	1 590 311
Avkastning på eget kapital, %	4,7%	-2,0%	10,0%	-10,8%
Eget kapital exkl hybridobligation	1 178 993	1 126 561	1 178 993	1 126 561
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	6,9%	-2,8%	14,8%	-15,2%
Soliditet, %	32,7%	33,4%	32,7%	33,4%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4%	98,6%	98,4%	98,6%
Belåningsgrad, %	57,7%	59,0%	57,7%	59,0%
Räntetäckningsgrad, gånger	2,0	1,7	2,0	2,5



98,4%

Ekonomisk uthyrningsgrad



5,5 år

WAULT



95,2%

Andel  
miljöcertifierade  
byggnader

# VD-ord

## Stark förvaltningsprestation genom organisk tillväxt och effektiv kostnadshantering

Vi ser en stabil organisk tillväxt, framför allt drivet av färdigställda projekt och nyuthyrning. Vår noggranna kostnadskontroll har lett till ett förbättrat driftnetto samt en kraftig ökning av förvaltningsresultatet. Vi har under året bedrivit och slutfört ett flertal om- och utbyggnadsprojekt som kommer bidra positivt till vårt driftnetto från och med 2025. Vi har under 2024 haft svårt att hitta förvärvsobjekt som passar in i våra kriterier. På grund härav har vi haft en förhöjd kassa under 2024 vilket har varit betryggande för bolaget med hänsyn till marknadsturbulensen men påverkat våra finansiella kostnader negativt.

Förutom våra satsningar på dagligvaruhandel, fortsätter vi även att utveckla bostadsprojekt samt samhällsfastigheter. Under hösten påbörjade vi vårt bostadsprojekt i Nacka, där vi skapar ett nytt landmärke vid Orminge Centrum, kallad Orminge Entré. Projektet inkluderar cirka 150 bostadslägenheter, en livsmedelsbutik och ett mobilitetshus. Vi har även ingått avtal om att förvärva mark i centrala Östersund som kan utvecklas till antingen äldreboende eller bostäder. Vi fortsätter även driva på projekt i tidigare skeden och har flera fastigheter som vi har för avsikt att förädla. Dessa projekt avser främst dagligvaruankrade förvaltningsfastigheter med attraktiv mark för bostadsändamål där vi bedriver planarbete. Även om våra dagligvaruankrade fastigheter ger en stabilitet och styrka där vi kan ha en god översikt över kassaflödet menar vi att projektutvecklingen tillför en mycket god ekonomisk utveckling över tid samtidigt som vi drar nytta av kompetensen inom projektutvecklingen när vi gör hyresanpassningar och vidareutveckling av våra förvaltningsfastigheter.

Vi följer noggrant den ekonomiska utvecklingen, särskilt ränteutvecklingen. Trots förväntningar om fortsatt fallande räntor är vi förberedda på både långvarig och volatil inflation och ränteutveckling. För att hantera räntekostnader arbetar vi aktivt med att räntesäkra kreditportföljen.

Kapitalmarknaden uppvisar fortsatt tecken på förbättring med minskade upplåningsmarginaler. Efter periodens slut emitterade vi ytterligare gröna hybridobligationer om 200 Mkr till ett pris motsvarande en rörlig ränta om 3 mån Stibor + 533 bps. Vår förhoppning var att vi samtidigt skulle ha köpt tillbaka våra utestående hybridobligationer om ca 263 Mkr från tidigare ramverk. Dessvärre fick vi bara möjlighet att återköpa 88.75 Mkr. Resterande del avses att återköpas senast i maj 2025. Vi har även emitterat ett grönt ickesäkerställt obligationslån om 350 Mkr som löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor + 350 bps. Kupongen är den lägsta hittills för Arwidsro. Vi bedömer att tillgången på kapital, både från marknaden och banker, är fortsatt god. De

förbättrade finansieringsmöjligheterna stabiliserar avkastningskraven och bidrar, som vi förutspått, till ökade fastighetsvärden. Vår bedömning är att avkastningskraven kommer fortsätta sjunka. Det kan noteras att sedan Q4 2022 har, sett till jämförbara dagligvaruankrade fastigheter, hyrorna ökat med ca 20% och driftnettot med ca 10% samtidigt som värdet i absoluta tal nu är detsamma som för två år sedan. Detta trots att vi har haft en återhämtning under året.

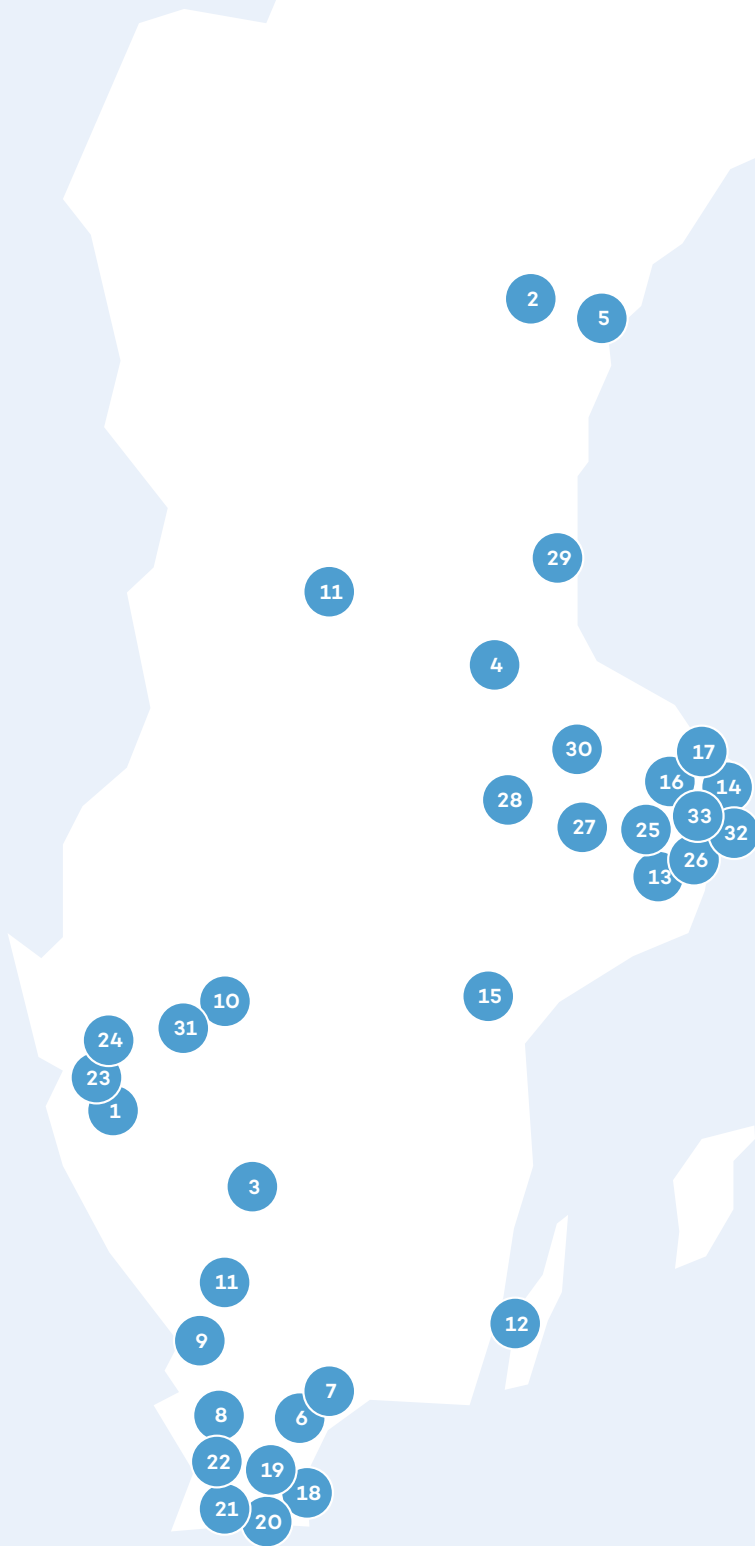
Sverige har sedan 1 augusti 2022 haft en ny lag om företagsrekonstruktion vilken användningen av verkar ha ökat i popularitet under det senaste året. I synnerhet verkar ett flertal private equity ägda bolag i det närmaste systematiskt använda den för att undkomma skulder och hyresavtal. Det är tydligt att implementationen av den nya företagsrekonstruktionslagen skedde utan beaktande av fastighetsägarperspektivet vilket bland annat kom till uttryck av att fastighetsägarnas branschorganisation Fastighetsägarna vare sig blev inbjudna i utredningen eller som remissinstans eller ens skickade ett frivilligt remissvar. Om private equity och likartade aktörer fortsätter med detta kommer naturligtvis riskpremierna att ha dessa som hyresgäster att öka och därmed hyrorna. Lyckligtvis för Arwidsro har vår exponering mot dessa ägare varit mycket begränsad men under Q1 lämnar Plantagen den lokal de har förhyrt. Vi beräknar att vi kan omvandla denna yta till mer högkvalitativ yta som ger bättre betalt.

Vi har även firat 45 år i branschen, och det är ofta vid sådana milstolpar man reflekterar över att vi fortfarande följer samma värderingar och riktning som vi gjorde från början. Vi uppskattar det förtroende som våra hyresgäster, banker och kreditmarknaden visar oss, och vi arbetar varje dag för att förvalta detta på bästa möjliga sätt.

Februari 2025



Peter Zonabend, VD



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7953	Starrkärr 1:42	●
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24	●
3	Gislaved	7447	Ångsdal 2,10,11	●
4	Hofors	1050	Hofors 6:87	●
5	Härnösand	1745	Fyrvaktaren 19	●
6	Kristianstad	12984	Fjälkinge 142:2 mfl	●
7	Kristianstad	8331	Flaket 10	●
8	Kävlinge	11261	Löddeköpinge 14:40	●
9	Laholm	13524	Mellby 2:129 mfl	●
10	Lidköping	11282	Fjällskivlingen 4	●
11	Mora	6531	Noret 88:51 mfl	●
12	Mörbylånga	13707	Björnhovda 27:12	●
13	Nacka	Mark	Orminge 60:1 (del av)	●
14	Norrtälje	5989	Brädgården 1	●
15	Norrköping	14985	Järnet 5	●
16	Norrtälje	Mark	Förrådet 2	●
17	Norrtälje	3484	Rimbo-Vallby 5:93	●
18	Sjöbo	3000	Blejen 1	●
19	Sjöbo	3330	Yxan 1	●
20	Skurup	3000	Tummetott 1	●
21	Skurup	3564	Akka 4	●
22	Staffanstorps	29064	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarps 6:870	●
23	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl	●
24	Stenungsund	552	Näs 1:299	●
25	Stockholm	341	Handelsboden 24	●
26	Stockholm	406	Erasmus 17	●
27	Strängnäs	4130	Bonden 11	●
28	Surahammar	3100	Surahammar 10:583	●
29	Söderhamn	3200	Söderala-Sund 1:34	●
30	Uppsala	11359	Berthåga 11:36 mfl	●
31	Vara	4288	Motorn 8	●
32	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl	●
33	Värmdö	10721	Ösby 1:229	●

● Miljöcertifierade fastigheter

## Verksamhet

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

## Finansiell kalender

Årsredovisning 2024	10 april 2025
Kvartalsrapport Q1 2025	16 maj 2025
Kvartalsrapport Q2 2025	10 juli 2025
Kvartalsrapport Q3 2025	23 okt 2025
Kvartalsrapport Q4 2025	20 feb 2026

# Grönt ord Q4

Under årets sista kvartal färdigställde vi vår klimatfärdplan för kommande tre år. I slutet av 2023 anslöt vi oss till Science Based Target Initiative (SBTi), vilket är en bekräftelse på att våra klimatmål är i enlighet med SBTi Net Zero-standard. Nu har vi tagit fram och internt lanserat en tydlig färdplan innehållande aktiviteter för inledningsvis kommande tre år. I färdplanen har vi varit noga med att säkerställa att aktiviteterna är konkreta och tydliga, då klimatutsläpp kan vara något abstrakt, samt fördelat ansvaret i hela organisationen. Klimatfärdplanen kommer att vara vårt verktyg för att i vardagen agera för att minska våra utsläpp, men också ett viktigt verktyg för att takta vårt klimatarbete.

Utöver lansering av vår klimatfärdplan har vi under sista kvartalet även genomfört internutbildningar för alla medarbetare på Arwidsro i CSRD och planetära gränser. Vårt hållbarhetsarbete ska vila på vetenskaplig grund, bidra till affären och gå i linje med våra värderingar. Det innebär att vi kontinuerligt behöver förse samtliga medarbetare med kunskaper inom hållbarhetsområdet. När vi nu går in i det år då vi ska göra vår första CSRD-rapport gör vi det med övertygelsen att det rätt hanterat kommer att skapa struktur och värde för oss som bolag. Att hushålla med resurser är en kanske självklar men nog så viktig utgångspunkt både när det gäller resurser och rapportering. Vi fortsätter framåt och är övertygade om att CSRD kommer att skapa många meningsfulla dialoger och prioriteringar och att kompetens kommer att spridas inom och utom organisationen.

När det nu blåser kring hållbarhet världen över, är det tryggt att vi på Arwidsro vilar vårt hållbarhetsarbete på vår historia och övertygelse att det utvecklar vår affär. Att ta ansvar

för att skapa bestående livsmiljöer och integrera hållbarhet i vår affär är en del i våra grundläggande värderingar, vilka vår grundare arbetat med sedan starten för över 45 år sedan. Utöver Arwidsros 45-årsjubileum firade vår systemorganisation Arwidssonstiftelsen, grundad av vår ägare Per Arwidsson och hans fru Birthe, 10 år under 2024. Stiftelsen, som med sin vision att bidra till ett mer humant och i alla avseenden hållbart samhälle som håller ihop, där människor ges möjlighet att utveckla sin fulla potential, gör det mindre komplicerat att för oss att fortsätta vårt långsiktiga hållbarhetsarbete, oavsett vilka vindar som blåser i vår omvärld.



Maria Björkling,  
Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig



# Resultatanalys Oktober – december 2024

## Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 8,9 procent, från 68,7 till 74,8 Mkr. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkter ökat med 6,8 procent där förändringen är kopplat indexuppräknig, omförhandlade kontrakt och nyuthyrning i flera fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,4 procent jämfört med 98,6 procent vilket är en mindre förändring mot föregående år. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster för framförallt media. Dessa minskade under perioden från 14,9 Mkr till 9,9 Mkr, vilket beror framförallt på de lägre kostnader vi ser för el under 2024.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -29,3 Mkr (-31,3 Mkr). Den lägre kostnaden förklaras framförallt av lägre kostnader för media, sett till jämförbara fastigheter är mediakostnaderna 15,4 procent lägre än samma period föregående år.

## Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 55,4 Mkr jämfört med 52,3 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 5,9 procent. Överskottsgraden för det fjärde kvartalet 2024 uppgick till 65,4 procent jämfört med 62,6 procent föregående år.

## Central administration

Kostnaderna för central administration minskade under perioden till -7 Mkr jämfört med -9,1 Mkr föregående år, en förändring om -22,8 procent. Minskningen förklaras framförallt av en stabilare personalstyrka jämfört med samma period föregående år samt periodiseringseffekter.

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettet uppgick till -12,3 Mkr för kvartalet jämfört med föregående års -25,5 Mkr. I Q4 2024 flyttade vi 15,5 Mkr från räntekostnader till Eget kapital eftersom de avser ägarlånen. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,0 gånger (1,7 gånger).

## Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 28,3 Mkr jämfört med -36,9 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 7,3 Mkr (-40,5 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 21,0 Mkr (3,6 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till 6,1 Mkr (-27,0 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

## Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -24,4 Mkr (-16,5 Mkr). Aktuell skatt uppgick till 3,1 Mkr (-13,6 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -27,5 Mkr jämfört med -2,9 Mkr för samma period föregående år.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 81,2 Mkr (-31,7 Mkr).

# Resultatanalys Januari – december 2024

## Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 10,8 procent, från 266,3 Mkr till 295,2 Mkr. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkter ökat med 6 procent, en stabil ökning mot föregående år. Ökningen kommer av indexuppräkning, nyuthyrning samt färdigställda om- och tillbyggnationer. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,4 procent jämfört med 98,6 procent vilket är en mindre förändring mot föregående år. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster för framförallt media. Dessa minskade under året från 49,5 Mkr till 37,0 Mkr, vilket framförallt beror på lägre kostnader för el.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -98,1 Mkr (-104,7 Mkr). Den lägre kostnaden förklaras framförallt av lägre kostnader för media där el står för den största kostnadsminskningen.

## Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 234,0 Mkr jämfört med 211,2 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 10,8 procent. Överskottsgraden för året 2024 uppgick till 70,4 procent jämfört med 66,9 procent föregående år.

## Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till -36,3 Mkr jämfört med -34,5 Mkr föregående år, en ökning om 5 procent. Ökningen förklaras dels av en större personalstyrka, men även av de projekt som vi bedriver internt för att säkerställa att vi är redo för de kommande kraven inom hållbarhetsrapportering.

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -89,2 Mkr för perioden jämfört med föregående års -96,3 Mkr. I Q4 2024 flyttade vi 15,5 Mkr från räntekostnader till Eget kapital eftersom de avser ägarlånen. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,0 gånger (2,5 gånger).

## Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 121,8 Mkr jämfört med -257,7 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 74,3 Mkr (-243,8 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 47,5 Mkr (-13,9 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -21,4 Mkr (-27,8 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

## Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -64,2 (3,7 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -4,6 Mkr (-21,5 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -59,6 Mkr jämfört med 25,1 Mkr för samma period föregående år.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 174,7 Mkr (-171 Mkr).



# Investeringar

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Fram till och med den 31 december har 323,9 Mkr (303,2 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer under året. Utöver detta har 52,0 Mkr (16,9 Mkr) av koncernens räntekostnader aktiverats i projekten i enlighet med IAS 23 Låneutgifter, där ökningen kommer från att Arwidsro driver många större projekt under 2024.

## Exempel på större pågående projekt

I Norrtälje löper projektet med 204 hyresrätter på. Projektet genomförs i enlighet med vårt nya gröna ramverk och inflyttning kommer att ske under hösten/vintern 2025.

Under kvartalet har Arwidros projekt i Orminge fortgått med sprängnings- och grundläggningsarbeten. Orminge Entré i Nacka och Orminge kommer få ett nytt landmärke – ett 20 våningars höghus med ca 150 bostäder, livsmedelsbutik och parkeringshus med 400 garageplatser.

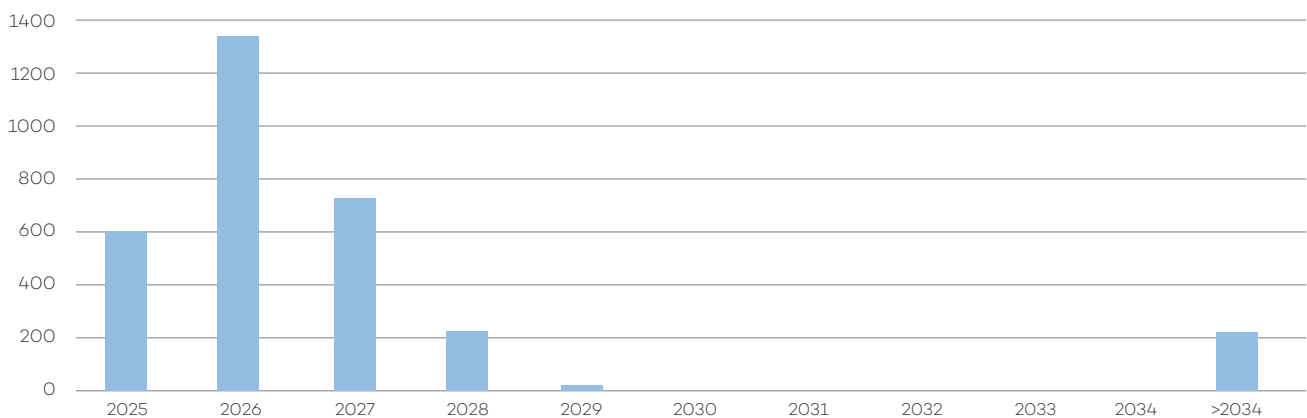


## Finansiering

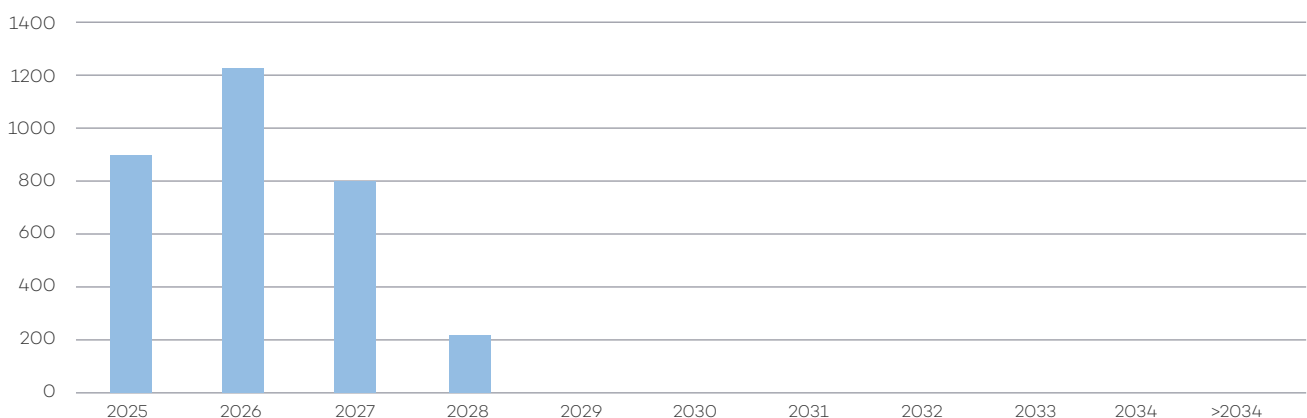
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak om totalt 1.000 Mkr och ränteswappar om 600 Mkr. I syfte att säkerställa att bolaget har en jämn kapitalförfallostruktur har vi under 2024 refinansierat befintliga gröna obligationer om 300 Mkr, förfall juli 2025, med nya gröna obligationer om 400 Mkr med förfall 2027. Under 2024 har vi dessutom emitterat gröna hybridobligationer om 300 Mkr och samtidigt återköpt 200 Mkr i utestående hybridobligation emitterad 2021. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid utgången av kvartalet till 3148,5 Mkr (2726,1 Mkr). Lånen ges i huvudsak direkt till koncernens dotterbolag och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 362,4 Mkr (212,8 Mkr) jämte kortfristiga placeringar om 56,7 Mkr (0). Belåningsgraden uppgick till 58,9 procent (59,0 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid kvartalets utgång till 5,0 procent (4,7 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 1,5 år (2,1 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 (3,8) år. Av koncernens totala skuld är 72,7 (74,7) procent räntesäkrad genom räntetak, ränteswappar och fasträntelån. Låneportföljen är fördelad på elva kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

## Kapitalbindning per år (Mkr)



## Räntebindning per år (Mkr)





## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk motsvaras av en icke påverkbar räntekostnadsökning. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir dyrare eller att förfallande lån försvåras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna möta kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Koncernen ska ha en framförhållning som innebär att koncernen kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Avseende ränterisken använder sig Arwidsro av, förutom fasträntelån, räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

## Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro äger den 31 december 2024 illustreras av nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjänandeförmågan tar inte beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	Q4 2024
Nettoomsättning	331 033
Fastighetskostnader	-70 733
<b>Driftnetto</b>	<b>260 300</b>
Central administration	-36 522
Finansnetto	-92 455
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>131 323</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2,4</b>

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållandena som gällde per den 31 december 2024.

# Övriga upplysningar

## Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Den 23 januari 2025 emitterade Arwidsro ytterligare 200 Mkr gröna efterställda hybridobligationer. Dessutom offentliggjordes att bolaget hade återköpt utestående hybridobligationer om 88,75 Mkr. Arwidsro har den 12 februari emitterat ett grönt icke-säkerställt obligationslån om 350 MSEK med en löptid om 3,25 år som löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor + 350 bps.

I december förvärvade Arwidsro fastigheter i Östersund. Östersunds kommun sålde de detaljplanelagda fastigheterna Skjutbanan 1 och 7. Detaljplanen medger totalt cirka 8000 BTA bostäder och centrumverksamhet ovan ett parkeringsplan. Utvecklingen kommer att ske i enlighet med Arwidsros gröna ramverk.

För mer information, se [arwidsro.se](http://arwidsro.se).

## Organisation och medarbetare

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

Under hösten genomfördes en organisationsförändring i syfte att effektivisera och strukturera bolaget för framtiden. Organisationsförändringen innebär att en COO-funktion införs, vilken kommer att utgöras av Maria Björkling, Affärsutvecklare och Hållbarhetsansvarig samt Magnus Tamreus, Fastighetschef. Båda har varit i bolaget sedan 2017. Ledningsgruppen kommer bestå av två COO och VD.

## Moderbolaget

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



# Intygande

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

Stockholm den **19 februari 2025**

## **Per Arwidsson**

Styrelseordförande

## **Peter Zonabend**

Verkställande direktör

## **Christer Sandberg**

Styrelseledamot

## **Per-Arne Rudbert**

Styrelseledamot

## **Joakim Nordblad**

Styrelseledamot

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

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

## För ytterligare information kontakta

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

# Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	2	74 831	68 698	295 222	266 342
Övriga intäkter	2	9 922	14 938	36 968	49 562
<b>Nettoomsättning</b>		<b>84 753</b>	<b>83 636</b>	<b>332 190</b>	<b>315 905</b>
Fastighetskostnader	2, 3	-29 357	-31 319	-98 177	-104 703
<b>Driftnetto</b>		<b>55 396</b>	<b>52 318</b>	<b>234 013</b>	<b>211 202</b>
Central administration	2	-7 050	-9 128	-36 275	-34 547
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>48 346</b>	<b>43 190</b>	<b>197 738</b>	<b>176 655</b>
Finansiella intäkter	6	5 054	3 118	15 698	14 276
Finansiella kostnader	6	-17 618	-28 924	-108 236	-115 302
Räntekostnader leasingskuld		-20	-	-89	-
Andel i intresseföretags och joint ventures resultat		-	-	-	2 102
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>35 761</b>	<b>17 384</b>	<b>105 111</b>	<b>77 732</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade		-132	-	1 578	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	5	28 288	-36 923	121 821	-257 729
Värdeförändring värdepapper, orealiserade		745	-1 951	-2 954	-295
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		6 194	-27 015	-21 369	-27 886
Bokslutsdispositioner		34 731	33 314	34 731	33 314
<b>Resultat före skatt</b>		<b>105 587</b>	<b>-15 191</b>	<b>238 918</b>	<b>-174 864</b>
Skatt	4	-24 405	-16 536	-64 205	3 681
<b>Periodens resultat</b>		<b>81 183</b>	<b>-31 728</b>	<b>174 413</b>	<b>-171 183</b>
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		79 889	-35 925	172 762	-175 451
Innehav utan bestämmande inflytande		1 294	4 267	1 951	4 266
<b>Periodens resultat</b>		<b>81 183</b>	<b>-31 658</b>	<b>174 713</b>	<b>-171 185</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>81 183</b>	<b>-31 658</b>	<b>174 713</b>	<b>-171 185</b>



# Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5	4 728 048	4 265 936
Nyttjanderättstillgångar		1 284	-
Inventarier		2 579	1 545
Derivat		5 606	26 975
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 737 516</b>	<b>4 294 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		300	724
Fordringar hos ägarbolag	7	127 475	171 939
Kortfristiga fordringar		28 397	67 750
Förutbetalda kostnader		18 839	16 048
Kortfristiga placeringar		56 663	-
Likvida medel		362 418	212 831
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>594 093</b>	<b>469 292</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 331 609</b>	<b>4 763 748</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		15 435	15 435
Hybridobligation		563 750	463 750
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 156 278	1 105 810
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 736 488</b>	<b>1 586 020</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		6 255	4 291
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 742 743</b>	<b>1 590 311</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder		2 499 125	1 933 050
Långfristiga skulder till ägarbolag	7	-	-
Leasingskuld		1 320	-
Övriga långfristiga skulder		927	1 741
Uppskjutna skatteskulder		249 533	191 183
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 750 906</b>	<b>2 125 974</b>
Kortfristiga räntebärande skulder		649 423	793 074
Leverantörsskulder		42 633	60 850
Kortfristiga skulder till ägarbolag		47 683	90 953
Skatteskulder		1 018	6 661
Övriga skulder		17 026	19 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 178	76 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>837 960</b>	<b>1 047 463</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 588 865</b>	<b>3 173 437</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 331 609</b>	<b>4 763 748</b>

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	1 015	8 251	500 000	1 201 026	1 710 292	-10	1 710 283
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	-	-175 451	-175 451	4 266	-171 185
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	-	<b>-175 451</b>	<b>-175 451</b>	<b>4 266</b>	<b>-171 185</b>
Lämnad utdelning	-	-	-	-30 557	-30 557	-	-30 557
Nyemission	10	7 184	-	-9	7 185	35	7 220
Återköp av hybridobligation	-	-	-36 250	5 575	-30 675	-	-30 675
Konvertering av ägarlån	-	-	-	147 232	147 232	-	147 232
Betalning ränta, ink skatt, hybridobligation	-	-	-	-42 007	-42 007	-	-42 007
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1 025</b>	<b>15 435</b>	<b>463 750</b>	<b>1 105 808</b>	<b>1 586 019</b>	<b>4 291</b>	<b>1 590 311</b>

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	1 025	15 435	463 750	1 105 808	1 586 019	4 291	1 590 311
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	-	172 762	172 762	1 951	174 713
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	-	<b>172 762</b>	<b>172 762</b>	<b>1 951</b>	<b>174 713</b>
Lämnade utdelning	-	-	-	-63 844	-63 844	-	-63 844
Övriga justeringar	-	-	-	-12	-12	12	-
Nyemission hybridobligation	-	-	300 000	-	300 000	-	300 000
Återköp av hybridobligation	-	-	-200 000	-4 000	-204 000	-	-204 000
Betalning ränta hybridobligation	-	-	-	-54 438	-54 438	-	-54 438
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1 025</b>	<b>15 435</b>	<b>563 750</b>	<b>1 156 278</b>	<b>1 736 488</b>	<b>6 255</b>	<b>1 742 743</b>

# Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Not	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-sep 2024	Jan-dec 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före finansiella poster		48 346	43 190	197 738	176 655
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>					
Avskrivning av inventarier		146	67	652	267
Resultatandel joint venture		–	–	–	2 102
		<b>48 493</b>	<b>43 258</b>	<b>198 390</b>	<b>179 024</b>
Erhållen ränta		6 795	6 717	12 776	15 177
Betald ränta		-52 166	-28 199	-168 297	-124 119
Betald skatt		-4 183	17 216	-11 498	-25 842
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>					
		<b>-1 061</b>	<b>38 992</b>	<b>31 371</b>	<b>44 240</b>
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-39 280	64 041	78 709	70 718
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		83 077	-90 024	-37 164	-89 028
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
		<b>42 736</b>	<b>13 009</b>	<b>72 916</b>	<b>25 930</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i befintliga fastigheter		-98 513	-107 068	-323 906	-303 163
Investeringar inventarier		-100	-747	-1 291	-768
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		–	-2 487	–	-2 487
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–	-6 730	–	-6 730
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		-132	–	19 846	–
Förvärv av finansiella tillgångar		-55 918	–	-59 617	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
		<b>-154 663</b>	<b>-117 032</b>	<b>-364 968</b>	<b>-313 148</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån		232 857	124 666	1 679 637	963 403
Amortering av lån		-219 667	-65 974	-1 239 881	-811 080
Hybridobligation		–	10 725	300 000	–
Återköp hybridobligation		–	–	-200 000	-30 675
Transaktionskostnader hybrid		–	–	-4 000	–
Betald ränta hybridobligation		-13 942	-24 557	-54 438	-52 906
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-12 211	-500	-814	-950
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–	–	-38 865	-458
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
		<b>-12 963</b>	<b>44 360</b>	<b>441 639</b>	<b>67 334</b>
Periodens kassaflöde		-124 890	-52 933	149 587	-219 884
Likvida medel vid periodens början		487 308	265 767	212 831	432 716
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>					
		<b>362 418</b>	<b>212 831</b>	<b>362 418</b>	<b>212 831</b>

# Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Nettoomsättning	13 007	13 000	52 007	52 714
Övriga rörelseintäkter	5 655	11	6 140	2 416
<b>Bruttoresultat</b>	<b>18 662</b>	<b>13 011</b>	<b>58 147</b>	<b>55 130</b>
Övriga externa kostnader	-12 474	-6 058	-30 242	-24 250
Personalkostnader	-10 188	-8 516	-34 489	-29 401
Avskrivningar av inventarier	-48	-67	-257	-267
Övriga rörelsekostnader	-17	-	-63	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 065</b>	<b>-1 630</b>	<b>-6 904</b>	<b>1 212</b>
<i>Resultat från finansiella poster:</i>				
Finansiella intäkter	15 413	18 873	75 679	82 537
Finansiella kostnader	-43 739	-36 344	-98 271	-79 235
Bokslutsdispositioner	44 480	2 871	44 480	2 871
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12 089</b>	<b>-16 231</b>	<b>14 984</b>	<b>7 385</b>
Skatt	3901	-3 840	-4 379	-11 805
<b>Periodens resultat</b>	<b>15 989</b>	<b>-20 071</b>	<b>10 605</b>	<b>-4 420</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>15 989</b>	<b>-20 071</b>	<b>10 605</b>	<b>-4 420</b>



# Balansräkning för moderbolaget

TKR	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier	2 067	352
Pågående arbeten	6 400	6 305
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 467</b>	<b>6 657</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	229 282	213 362
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	610 636	986 828
Derivat	1 375	1 375
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>841 293</b>	<b>1 201 565</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>849 760</b>	<b>1 208 222</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	–	902
Fordringar hos koncernföretag	827 714	885 857
Övriga fordringar	843	555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 411	5 953
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>844 969</b>	<b>893 267</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	56 663	–
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>56 663</b>	<b>–</b>
Kassa och bank	111 673	36 911
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 013 305</b>	<b>930 178</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 863 065</b>	<b>2 131 743</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	1 025	1 015
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 025</b>	<b>1 015</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	13 035	6 825
Balanserat resultat	-385 052	-247 452
Hybridobligation	563 750	463 750
Periodens resultat	10 605	15 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>202 338</b>	<b>238 774</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>203 364</b>	<b>215 040</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>9 353</b>	<b>1 615</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	400 000	400 000
Obligationslån	500 000	278 215
Långfristiga skulder till koncernföretag	–	2 091
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>900 000</b>	<b>680 306</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	–	–
Leverantörsskulder	5 615	3 616
Kortfristiga skulder till koncernföretag	716 671	1 196 041
Aktuella skatteskulder	3 767	–
Övriga skulder	2 646	2 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 649	14 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>750 348</b>	<b>1 216 690</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 863 065</b>	<b>2 138 400</b>

# Noter, koncernen

## Not 1: Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Arwidsros årsredovisning för 2023. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde.



## Not 2: Segmentrapportering

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

Hyresintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 271,6Mkr (245,5 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 10,6 procent. Ökningen beror på indexuppräkning, omförhandlade kontrakt samt organisk tillväxt. Även samhällsfastigheter ökade hyresintäkterna 13,4 procent under 2024, från 20,9 Mkr till 23,7 Mkr. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista december 2024 till 209 264 kvadratmeter jämfört med 198 535 kvadratmeter per sista december 2023.

De totala fastighetskostnaderna minskade till -98,2 Mkr jämfört med -104,7 Mkr vilket framförallt förklaras av de lägre kostnaderna för media.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-dec 2024	Jan-dec 2024		Jan-dec 2023	Jan-dec 2023	
Hyresintäkter	271 570	23 652	295 222	245 481	20 861	266 342
Övriga Intäkter	31 157	5 811	36 968	38 255	11 308	49 562
<b>Nettoomsättning</b>	<b>302 726</b>	<b>29 463</b>	<b>332 190</b>	<b>283 736</b>	<b>32 169</b>	<b>315 905</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Mediakostnader	-25 558	-1 303	-26 861	-32 108	-1 478	-33 587
Fastighetsskötsel	-26 739	-1 061	-27 800	-23 019	-388	-23 407
Fastighetsskatt	-14 159	-9	-14 169	-14 063	9	-14 054
Övriga fastighetskostnader	-26 651	-2 696	-29 347	-24 370	-9 285	-33 655
<b>Summa</b>	<b>-93 107</b>	<b>-5 069</b>	<b>-98 177</b>	<b>-93 561</b>	<b>-11 142</b>	<b>-104 703</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>209 619</b>	<b>24 394</b>	<b>234 013</b>	<b>190 175</b>	<b>21 027</b>	<b>211 202</b>
<b>Central administration</b>						
Personalkostnader (ej fördelade)	-	-	-22 674	-	-	-19 709
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)	-	-	-652	-	-	-267
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	-	-	-12 949	-	-	-14 571
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-36 275</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-34 547</b>
<b>Finansnetto</b>						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	15 698	-	-	14 276
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-108 236	-	-	-115 302
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)	-	-	-89	-	-	-
Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	-	-	-	2 102
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-92 627</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-98 925</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>209 619</b>	<b>24 394</b>	<b>105 111</b>	<b>190 175</b>	<b>21 027</b>	<b>77 732</b>
Värdetförändring fastigheter, realiserade	-	-	1 578	-	-	-
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	74 286	47 535	121 821	-243 804	-13 925	-257 729
Värdetförändring finansiella instrument, orealiserade	-	-	-24 323	-	-	-28 181
Bokslutsdispositioner	-	-	34 731	-	-	33 314
<b>Resultat före skatt</b>	<b>283 905</b>	<b>71 929</b>	<b>238 918</b>	<b>-53 629</b>	<b>7 102</b>	<b>-174 864</b>

## Not 3: Säsongsvariationer

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

## Not 4: Skatter

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

### Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat

TKR	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
<b>Aktuell skattekostnad</b>		
Årets skattekostnad	-4 604	-21 505
<b>Summa</b>	<b>-4 604</b>	<b>-21 505</b>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-59 600	25 186
<b>Summa</b>	<b>-59 600</b>	<b>25 186</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>-64 205</b>	<b>3 681</b>

## Not 5: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-dec 2024	Jan-dec 2024		Jan-dec 2023	Jan-dec 2023	
Verkligt värde vid årets början	3 626 248	639 690	4 265 936	3 598 502	595 893	4 194 395
Förvärv	-	-	-	9 218	-	9 218
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	139 454	184 452	323 906	249 101	54 062	303 163
Aktiverad ränta	33 772	18 214	51 985	13 232	3 660	16 892
Avyttringar	-35 600	-	-35 600	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	74 286	47 535	121 821	-243 804	-13 925	-257 729
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 838 159</b>	<b>889 891</b>	<b>4 728 048</b>	<b>3 626 248</b>	<b>639 690</b>	<b>4 265 936</b>



## Not 5: Förvaltningsfastigheter *Forts.*

### Värderingsprocess och värderingsmetod

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

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

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

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. För Dagligvaruankrad handel är den mellan 7,5 procent till 9,7 procent med ett vägt snitt om 8,2 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,0 procent till 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,6 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Direktavkastningskravet för Dagligvaruankrad handel är mellan 5,0 procent och 7,6 procent med ett vägt genomsnitt om 6,0 procent. För Samhällsfastigheter är direktavkastningskravet mellan 4,0 procent och 7,1 procent med ett vägt genomsnitt om 4,7 procent. Genomsnittet för hela portföljen uppgår till 5,9 procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Pågående projekt värderas till nedlagda kostnader fram tills dess att projektet är färdigställt. Om projektets värdepåverkan överstiger 50 Mkr tillämpas succesiv vinstavräkning. Under 2024 hanterats två projekt i enlighet med detta. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata och avser balanstidpunkten 2024-12-31.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2024 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 728,0 Mkr (4 265,9 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde mot föregående år samma period motsvarar en värdeökning om 10,8 procent och förklaras av en positiv värdeutveckling samt de investeringar som skett under perioden.

Den orealiserade värdeförändringen för koncernens fastigheter uppgick totalt till 121,8 Mkr (-257,7 Mkr) per det fjärde kvartalets utgång.

## Not 6: Finansiella intäkter och kostnader

Arwidsro tillämpar från och med Q3 2023 den möjlighet som finns i redovisningsstandarden IAS 23 Låneutgifter att, på de pågående projekt som uppfyller definitionen av en kvalificerad tillgång, aktivera ränteutgifter och lägga dessa till anskaffningsvärdet för tillgången för att på så vis visa en mer korrekt bild av projektens verkliga värde. De på detta sätt aktiverade ränteutgifterna har för fjärde kvartalet uppgått till 14,1 Mkr (7,1 Mkr) och ackumulerat 2024 uppgår aktiveringen till 52 Mkr (16,9 Mkr). 54,4 Mkr (52,9,0 Mkr) har erlagts i ackumulerad ränta 2024 för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital.

Koncernen				
TKR	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
<b>Finansiella intäkter</b>				
Ränteintäkter för lån och fordringar	4 057	2 333	9 667	6 798
Ränteintäkter för ägarlån	796	740	5 560	4 711
Övriga finansiella intäkter	200	115	471	2 768
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>5 054</b>	<b>3 188</b>	<b>15 698</b>	<b>14 276</b>
<b>Finansiella kostnader</b>				
Räntekostnader för banklån och obligation	-28 550	-27 879	-104 386	-97 312
Räntekostnader för ägarlån	11 364	-677	-	-10 478
Övriga finansiella kostnader	-432	-368	-3 850	-7 512
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-17 618</b>	<b>-28 924</b>	<b>-108 236</b>	<b>-115 302</b>
Räntekostnader leasingskuld	-20	-	-89	-
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	2 102
<b>Finansnetto redovisat i resultatet</b>	<b>-12 585</b>	<b>-25 735</b>	<b>-92 627</b>	<b>-98 925</b>

Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om räntesäkringsinstrument där den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en förutsägbar fast räntesats. Bolaget redovisar genom att kvitta ränteintäkter på räntederivat mot räntekostnader på lånen. Under det fjärde kvartalet 2024 har räntesäkringens minskat de finansiella kostnaderna med 0,9 Mkr (0 Mkr), ackumulerat per den sista december 4,5 Mkr (0 Mkr).

## Not 7: Närstående

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	31 dec 2024	31 dec 2023
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	1 290	1215
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-2 000	-2000
Räntenetto, ägarbolag	5 564	-5 768
Fordran på närstående	127 475	171 939
Skuld till närstående	47 683	90 953

# 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 eget kapital

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

## Eget kapital stamaktier

Eget kapital reducerat med värdet på hybridobligationen. Eget kapital för stamaktier används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital.

## Avkastning eget kapital stamaktier

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

## Belåningsgrad

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Justerad räntetäckningsgrad

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

## Driftnetto

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

## Ekonomisk uthyrningsgrad

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



ARWIDSRO

[www.arwidsro.se](http://www.arwidsro.se)

Brädgården, Norrtälje