

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-SEPTEMBER 2020

Tredje kvartalet 1 juli – 30 september 2020

- Hyresintäkterna ökade med 41,0 procent till 29,6 Mkr (21,0)
- Driftsöverskottet uppgick till 22,5 Mkr (15,6), en ökning med 44,2 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6,1 Mkr (-1,6)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 17,6 Mkr (49,0)
- Resultatet efter skatt uppgick till 19,1 Mkr (47,4)

Perioden 1 januari – 30 september 2020

- Hyresintäkterna ökade med 48,4 procent till 93,8 Mkr (63,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 70,5 Mkr (44,4), en ökning med 58,8 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,6 Mkr (-2,6)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 31,1 Mkr (49,0)
- Resultatet efter skatt uppgick till 38,8 Mkr (46,4)
- Covid-19 har inte haft någon större effekt på koncernens verksamhet och hyresintäkter under perioden fram till rapporteringen av denna delårsrapport.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I juli refinansierades de lån som förföll under året och Arwidsro förenklade sin finansiella struktur
- I augusti fick Arwidsro sitt gröna ramverk granskat av Cicero som har bedömt det som Medium Green med Good governance.
- I augusti meddelade Arwidsro att bolaget övervägde att emittera ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån vilket sedermera gjordes om 400 Mkr.
- I augusti meddelade Arwidsro att bolaget, tillsammans med Gotska Fastigheter AB ska utveckla Orminge Entré. Utvecklingsprojektet innefattar uppförandet av hyresbostäder, livsmedelshandel och parkeringsplatser inom ramen för Arwidsros gröna ramverk.
- I oktober upptogs Arwidsros obligationslån till handel på företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.

Väsentliga händelser efter kvartalet

- 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 belägningsgrad om 100 procent och en genomsnittlig hyreslängd om 4,4 år. Tillträde sker 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 ca 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.

VD-ORD

Ett starkt kvartal där Arwidsro har arbetat nära sina hyresgäster och därigenom lyckats öka driftnettot genom både högre vidarefaktureringsgrad och lägre kostnader på jämförbart bestånd. Även om Covid-19 har fortsatt påverka samhället kraftigt har våra hyresgäster varit relativt förskonade och de som drabbades under kvartal 2 har sett en ljusning under kvartal 3. Detta visar återigen styrkan i de segment vi har riktat in oss på även om vi tar den förnyade smittspridningen på största allvar.

Lyckligtvis har vår projektorganisation och de projekt som vi driver klarat sig utan någon påverkan av Covid-19 och har kunnat fortsätta enligt plan. Vi har under kvartal 3 bland annat slutfört vår ombyggnad av Hanöhallen i Åhus och fortsatt övriga projekt som samtliga löper enligt plan.

Under augusti emitterade vi ett grönt obligationslån vilket kommer möjliggöra en snabbare expansion och omställning till hållbara fastigheter. Vårt arbete med certifiering av fastigheter har intensifierats och vi ser goda möjligheter att även nå ett än bättre resultat genom samverkan med våra hyresgäster.

Transaktionsmarknaden har verkligen vaknat till liv under hösten och är tillbaka på samma nivåer som före pandemin. Vi ser dock att fler har intresserat sig för dagligvarusegmentet vilket gör det än mer utmanande att hitta investeringsobjekt som motsvarar våra krav. Samtidigt gör det ökade intresset att fler objekt kommer ut på marknaden och vi kan se att tillgångarna är än mer attraktiva att finansiera.

Likaså ser vi att hyresmarknaden utvecklar sig positivt även om vi har små möjligheter till någon större nettouthyrning då vi har en väldigt låg vakans.

Peter Zonabend, VD

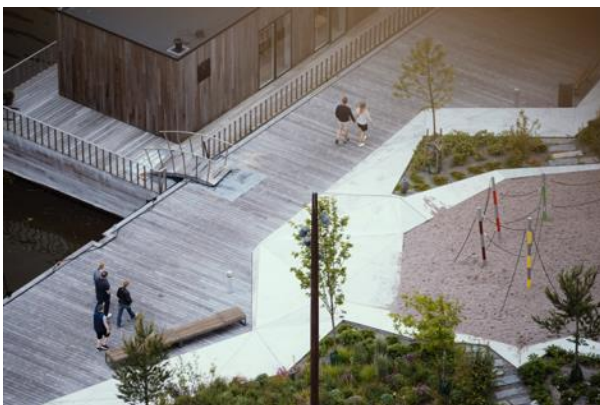


HÅLLBARHET / GRÖN KOMMENTAR

I augusti lanserade vi vårt gröna ramverk, Green Finance Framework, vilket granskades av Klimatforsknings-institutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green. Granskningen resulterade i omdömet Medium Green. Arbetet med ramverket har inneburit många givande dialoger som gett oss tydligare prioriteringar och ökad hastighet i vårt hållbarhetsarbete. Vår del i omställningen har tagit ett stort kliv framåt och vi ser att trycket på dessa frågor ökar, trots pågående pandemi. Såväl regelverk som finansiering och efterfrågan från hyresgäster och andra intressenter ger goda möjligheter till en omställning där många är vinnare. Det är tydligt att hållbara investeringar i våra fastigheter ger ökad lönsamhet, minskade utsläpp och nöjdare kunder och medarbetare.

Vår nyinrättade gröna finansieringskommitté, Green Finance Committee, har sammanträtt vid flertalet tillfällen under hösten där vi bland annat beslutat att vi i vår transaktionsprocess, i samband med potentiella förvärv, ska genomföra förstudier för certifiering av befintliga byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift eller motsvarande certifiering. På så vis minskar vi risken att förvärva en fastighet som är svår att ställa om till långsiktigt hållbar och säkerställer att vi kan påverka och ta ansvar för utsläpp relaterade till fastigheten.

I vårt befintliga fastighetsbestånd har vi inlett certifieringsprocessen i flera av våra fastigheter. Det ger effekt inte bara i form av en certifiering med uppsatta krav, samtidigt lär vi känna våra fastigheter bättre, minskar våra driftskostnader och utsläpp. Här är energi-användning en central fråga. Den mest miljövänliga kilowattimmen är den som inte används, och vi arbetar för att kartlägga och effektivisera energianvändningen. Den energi vi behöver använda ska vara förnybar och spårbar. Vi arbetar just nu med ramavtalsupphandling för el, en upphandling där vi väger in hållbarhetsarbetet genom hela värdekedjan för att hitta en transparent partner som tar ansvar och fortsätter att utveckla sin produktion. Vi nöjer oss inte med miljömärkt el, utan ställer i upphandlingen tuffare hållbarhetskrav än så. Parallellt analyserar vi solenergilösningar för att hitta smarta lösningar på våra fastigheter.



Vi har även inlett arbetet att mäta våra utsläpp enligt GHG-protokollet. Inledningsvis beräknar och målsätter vi klimatavtrycket i våra befintliga fastigheter. Därefter fortsätter vi vår kartläggning i hela vår värdekedja. Det är ett konkret arbete som öppnar ögonen för många, det sprider kunskap om utsläpp och hur vi kan reducera dem såväl internt som tillsammans med våra samarbets-partners. Vi tror och hoppas att det ger ringar på vattnet och banar väg för ändrade beteenden.

Parallellt inleder vi förberedelser för den TCFD-rapportering som ligger framför oss. Det är ett spännande, lärorikt och viktigt arbete som kommer att involvera stora delar av vår organisation. Att identifiera och bedöma hållbarhetsrisker och möjligheter är för oss en högst strategisk fråga, varför vi redan nu gör det i våra större utvecklingsprojekt.

Vi arbetar på daglig basis i linje med vår hållbarhetsvision – att integrera hållbarhet i allt vi gör. En viktig del i detta arbete är dialoger med våra hyresgäster för att gemen-samt skapa smarta och hållbara lösningar, inom såväl energi som avfall och transporter. Den sociala aspekten av hållbarhet är en prioriterad fråga och vi diskuterar hur vi kan mäta och arbeta mest effektivt kring dessa viktiga frågor. En annan högst aktuell fråga för oss, och för hela bygg- och fastighetssektorn, är klimatpåverkan vid nyproduktion av byggnader. Här analyserar och utvärderar vi metoder och materialval med stöd av tillgängliga certifieringssystem inom netto-noll klimatpåverkan, och förbereder oss för kommande krav på klimatdeklarationer. Vi har inlett vårt arbete med att tidigt, redan vid projektidé identifiera hållbarhetsrisker och möjligheter.

Vi står inför stora utmaningar och samtidigt fantastiska möjligheter att utveckla vår verksamhet med hänsyn och respekt till vår omvärld. Den omställning vi befinner oss i början av är nu en del av vår vardag där vi är beredda att långsiktigt ta ansvar för att skapa hållbara, bestående livsmiljöer. Platser där människor trivs och tar ansvar.



VERKSAMHET OCH FINANSIELL UTVECKLING

VERKSAMHET

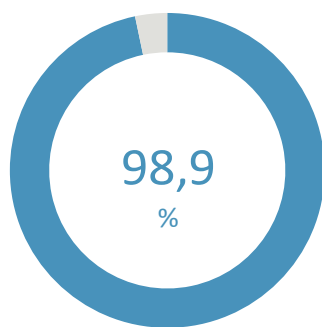
Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder.

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.

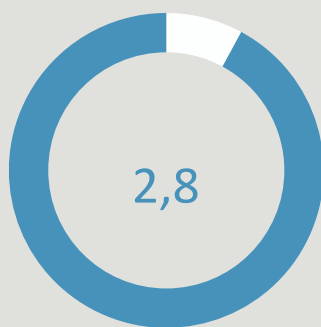
Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara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

FINANSIELL ÖVERSIKT

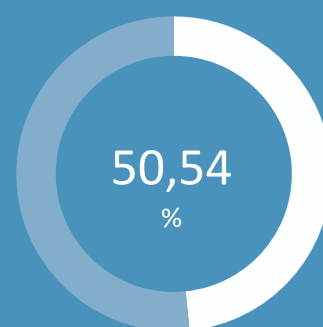
Nyckeltal, Tkr	Jul-Sep		Jan-Sep		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
Nettoomsättning	29 599	20 973	93 774	63 175	97 576
Fastighetsvärde	1 699 492	1 553 090	1 699 492	1 553 090	1 638 988
Faktisk uthyrningsgrad	98,9%	94,2%	98,9%	94,2%	97,9%
Driftnetto	22 468	15 614	70 466	44 394	67 020
Orealiserade värdeförändringar	17 619	48 991	31 106	48 991	90 799
Resultat före skatt	23 789	47 391	49 874	46 371	95 299
Eget kapital	640 388	596 457	640 388	596 457	631 062
Soliditet	28,9%	32,5%	28,9%	32,5%	29,5%
Soliditet exklusive koncernlån	30,9%	39,1%	30,9%	39,1%	40,3%
Avkastning på eget kapital	3,0%	7,9%	6,1%	7,8%	12,7%
Belåningsgrad 1	50,5%	45,7%	50,5%	45,7%	43,8%
Belåningsgrad 2	56,6%	62,1%	56,6%	62,1%	64,5%
Räntetäckningsgrad	2,5	2,1	2,8	2,8	5,0



FAKTISKT
UTHYRNINGSGRAD



Räntetäckningsgrad



LTV

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER PERIODEN 1 JULI TILL 30 SEPTEMBER

Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 29,6 Mkr (21,0) vilket ger en ökning på 41 procent. Även driftöverskottet ökade till 22,5 Mkr från 15,6 Mkr samma period föregående år vilket ger en ökning med 44,2 procent. Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 25,7 procent. Detta beror på högre hyresintäkter tack vare minskad vakans, högre hyresnivåer och förbättrade avtalsvillkor. Därtill har vi sänkt driftskostnaderna. Sammantaget har detta lett till en högre rörelsemarginal under kvartalet som ökade från 69,5 procent till 73,5 procent. Inga investeringar i nya fastigheter gjordes under perioden men våra fastighetsutvecklingsprojekt fortsatte enligt plan.

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER PERIODEN 1 JANUARI TILL 30 SEPTEMBER

Hyresintäkterna för årets första nio månader uppgick till 93,8 Mkr (63,2), vilket är en ökning med 48,4 procent jämfört med samma period föregående år. Uthyrningsgraden justerat för projektfastigheter uppgår till 98,9 procent (97,9). Driftnettot för perioden uppgick till 70,5 Mkr (44,4) vilket ger en ökning med 58,8 procent. Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 19,6 Mkr (-2,6). Resultatet ligger i nivå med förväntningarna. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,46 procent och driftnettot med 7,20 procent. Ökningen av hyresintäkter samt driftnetto jämfört med samma period föregående år samt för jämförbart bestånd är främst hänförlig till hyreshöjningar och förbättrade avtalsvillkor.

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.

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 Arwidsro investerat 129 Mkr (53) av vilket 84 Mkr avser investering i nybyggnationer.

FINANSIERING

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. I början av september i år emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr. Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. 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.

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive obligationslån uppgick till 14,7 (8,9) månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,0 (5,5) år.

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 Arwidsro Fastighets AB främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. Då Arwidsro 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, avtalslängde, hyresgäster med mera.

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 53 procent var kvinnor och 47 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 november 2020

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 23 november 2020.

GRANSKNING AV REVISORER

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

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2020

24 februari 2021

Årsredovisning 2020

21 april 2021

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Tkr	Not	Juli- sep 2020	Juli- sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	3	29 599	20 973	93 774	63 175	97 576
Fastighetskostnader	3,4	-7 131	-5 359	-23 308	-18 781	-30 556
Driftnetto		22 468	15 614	70 466	44 394	67 020
Central administration	3	-7 679	-7 420	-25 755	-25 411	-36 398
Finansiella intäkter		22	6 086	9 240	630	20 479
Finansiella kostnader		-8 653	-15 880	-34 349	-22 233	-35 799
Andel i intresseföretags och joint ventures resultat		–	–	–	–	-2 637
Förvaltningsresultat		6 158	-1 599	19 602	-2 620	12 666
Värdeförändring fastigheter, realiserade		12	–	-834	–	-902
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	3	17 619	48 991	31 106	48 991	90 799
Bokslutsdispositioner		–	–	–	–	-7 263
Resultat före skatt		23 789	47 391	49 874	46 371	95 299
Skatt	5	-4 676	–	-11 048	–	-14 297
Periodens resultat		19 112	47 391	38 826	46 371	81 001
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		19 112	47 391	38 826	46 371	81 001
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	–
Periodens resultat		19 112	47 391	38 826	46 371	81 001
Periodens övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		19 112	47 391	38 826	46 371	81 001

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	1 699 492	1 553 090	1 638 988
Inventarier		972	12	1006
Andelar i joint ventures		45	1 182	45
Övriga långfristiga fordringar		–	1 269	–
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		–	101 690	186 500
Uppskjutna skattefordringar		–	210	–
Summa anläggningstillgångar		1 700 509	1 657 453	1 826 539
Hyresfordringar		4 062	332	604
Fordringar hos koncernföretag		49 718	33 500	181 913
Skattefordringar		–	3 478	–
Övriga fordringar		12 385	68 865	34 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 078	2 437	23 150
Likvida medel		440 071	66 547	76 218
Summa omsättningstillgångar		512 315	175 159	315 936
Summa tillgångar		2 212 824	1 832 612	2 142 475
Eget kapital				
Aktiekapital		1 000	1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		500	–	–
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		638 888	595 457	630 062
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		640 388	596 457	631 062
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–
Summa eget kapital	7	640 388	596 457	631 062
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		743 073	776 523	337 024
Skulder till koncernföretag		103 630	254 593	339 403
Övriga långfristiga skulder		400 354	2 080	2 080
Uppskjutna skatteskulder		70 798	52 236	64 129
Summa långfristiga skulder		1 317 856	1 085 432	742 636
Kortfristiga räntebärande skulder		157 066	–	456 861
Leverantörsskulder		22 088	21 037	37 164
Skulder till koncernföretag		40 003	53 000	236 720
Skatteskulder		2 308	–	837
Övriga skulder		3 635	44 771	10 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		29 479	31 916	26 692
Summa kortfristiga skulder		254 581	150 723	768 779
Summa skulder		1 572 436	1 236 155	1 511 415
Summa eget kapital och skulder		2 212 824	1 832 612	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	–	548 296	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 2019-09-30	1 000	790	594 667	596 457	–	596 457
<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			38 826	38 826	–	38 826
Periodens övrigt totalresultat			–	–	–	–
Periodens totalresultat			38 826	38 826	–	38 826
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Lämnade utdelningar			-30 000	-30 000	–	-30 000
Tillskott från ägare			500	500		500
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	–	-29 500	-29 500		-29 500
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	–	-29 500	-29 500	–	-29 500
Utgående eget kapital 2020-09-30	1 000	790	638 598	640 388	–	640 388

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	Juli- sep 2020	Juli- sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-dec 2019
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat		6 158	-1 599	19 602	-2 620	12 665
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet						
Räntenetto i förvaltningsresultat		8 631	9 794	25 108	21 603	15 320
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		61	3	176	9	63
Resultatandel intressebolag		–	–	–	–	2 637
		14 850	8 198	44 886	18 992	30 685
Erhållen ränta		17 152	738	18 027	333	3 759
Betald ränta		-14 968	-13 296	-29 055	-7 505	-31 488
Betald skatt		-1 495	-1 458	550	-3 089	-987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		15 539	-5 818	34 408	8 731	1 969
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-56 916	-50 194	92 240	-44 981	-172 531
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 137	118 424	-161 362	136 405	267 517
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-38 240	62 412	-34 714	100 155	96 955
Investeringsverksamheten						
Investeringar i joint ventures		–	–	–	–	-1 500
Investeringar i befintliga fastigheter		-33 282	-73 298	-129 466	-102 172	-103 260
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		–	-353 997	-30 531	-390 558	-390 558
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		–	–	121 419	–	4 265
Förvärv av finansiella tillgångar		–	-1 270	–	-1 270	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 282	-428 565	-38 578	-494 000	-491 053
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån		164 008	469 751	525 213	583 335	599 550
Amortering av lån		-106 857	-68 527	-456 343	-125 809	-132 100
Obligationslån		398 275	–	398 275	–	–
Teckningsoptioner		–	786	–	786	786
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-176	80	–	2 080	2 080
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	7	–	–	-30 000	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		455 250	402 090	437 145	460 392	470 316
Periodens kassaflöde		383 728	35 937	363 853	66 547	76 218
Likvida medel vid periodens början		–	–	76 218	–	–
Likvida medel vid periodens slut		383 728	35 937	440 071	66 547	76 218

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

<i>Tkr</i>	Juli- sep 2020	Juli- sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	6 830	9 698	19 881	20 000	25 097
Övriga rörelseintäkter	444	198	1 175	136	4 097
Bruttoresultat	7 274	9 896	21 056	20 136	29 194
Övriga externa kostnader	-2 742	-4 052	-11 816	-13 464	-21 607
Personalkostnader	-3 231	-2 363	-10 656	-8 176	-11 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-61	-3	-176	-9	-63
Rörelseresultat	1 240	3 478	-1 592	-1 513	-4 190
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	–	–	30 000
Finansiella intäkter	17	34	1 476	34	172
Finansiella kostnader	-2 124	-1	-4 832	-9	-1 376
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	3 849
Resultat före skatt	-867	3 511	-4 948	-1 488	28 455
Skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	-867	3 511	-4 948	-1 488	28 455
Periodens totalresultat	-867	3 511	-4 948	-1 488	28 455

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

<i>Tkr</i>	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Anläggningstillgångar			
Inventarier	972	12	1 006
Andelar i koncernföretag	25 872	23 550	25 872
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	17 800	9 600	17 800
Övriga långfristiga fordringar	1 182	2 440	–
Summa anläggningstillgångar	45 826	35 602	44 678
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	34	23	14
Fordringar hos koncernföretag	3 796	–	120 131
Övriga fordringar	486	1 025	395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 953	981	2 823
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>7 269</i>	<i>2 029</i>	<i>123 363</i>
Kassa och bank	395 000	–	–
Summa omsättningstillgångar	402 269	2 029	123 363
Summa tillgångar	448 095	37 631	168 041
<i>Tkr</i>	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 000	1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 486	5 530	5 530
Periodens resultat	-4 948	-1 488	28 455
Summa eget kapital	538	5 042	34 985
Långfristiga skulder			
Obligationslån	394 198	–	–
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>394 198</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 773	1 327	3 443
Skulder till koncernföretag	48 436	29 396	122 893
Aktuella skatteskulder	–	172	196
Övriga skulder	911	532	5 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 239	1 162	1 155
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>53 359</i>	<i>32 589</i>	<i>133 056</i>
Summa eget kapital och skulder	448 095	37 631	168 041

NOTER, KONCERNEN

Not 1: Redovisningsprinciper

Arwidsro Fastighets AB (publ) följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR 2, redovisning 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-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee 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) som inte 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 avspegla 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 6. 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.

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 beaktas inte. 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. Se not 3.

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 på 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 ökade under perioden till 93,8 Mkr (63,2). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 48,4 procent. Ökningen beror till största delen på att koncernen förvärvat fastigheter men även på att hyresnivåerna ökat. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista september 2020 till 81 458 kvadratmeter jämfört med 70 977 kvadratmeter per sista september 2019.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 23,3 Mkr för perioden jämfört med föregående period (18,8). Detta motsvarar en ökning på 23,9 procent. Ökningen beror till största delen på förvärv av nya fastigheter.

	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter		Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
Tkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2020	Totalt	Jan-sep 2019	Jan-sep 2019	Totalt
Hyresintäkter	85 018	–	85 018	63 175	–	63 175
Övriga Intäkter	4 183	4 573	8 756	–	–	–
Totala intäkter	89 201	4 573	93 774	63 175	–	63 175
Fastighetskostnader	-23 295	-13	-23 308	-18 781	–	-18 781
Central administration	-22 032	-3 723	-25 755	-22 510	-2 901	-25 411
Summa	-45 327	-3 736	-49 063	-41 291	-2 901	-44 192
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-7 669	–	-7 669	-5 879	–	-5 879
Fastighetsskötsel	-9 157	–	-9 157	-9 578	–	-9 578
Planerat underhåll	-308	–	-308	–	–	–
Fastighetsskatt	-3 893	–	-3 893	-2 758	–	-2 758
Övriga fastighetskostnader	-2 281	–	-2 281	-566	–	-566
Summa	-23 308	–	-23 308	-18 781	–	-18 781
Central administration						
Personalkostnader	-8 718	-3 723	-12 441	-8 177	-2 495	-10 672
Konsultkostnader	-2 920	–	-2 920	-505	–	-505
Avskrivningar inventarier	-177	–	-177	-9	–	-9
Övriga centrala kostnader	-10 217	–	-10 217	-13 819	-406	-14 225
Summa	-22 032	-3 723	-25 755	-22 510	-2 901	-25 411
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	9 240	–	–	630
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-34 349	–	–	-22 233
Summa	–	–	-25 108	–	–	-21 603
Värdeförändringar fastigheter						
Orealiserad värdeförändring	19 088	12 018	31 106	48 991	–	48 991
Realiserad värdeförändring	-834	–	-834	–	–	–
Summa	18 254	12 018	30 272	48 991	–	48 991
Resultat före skatt	62 128	12 855	49 874	70 875	-2 901	46 371

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 8,2 Tkr (0) vilket hänförs till beräknad skattekostnad i ett sålt bolag. Uppskjuten skatt uppgår till 11 040 tkr (0). Uppskjuten skatt beräknas med 21,4 procent eller 20,6 procent beroende på vilket år den uppskjutna skatten beräknas betalas.

Not 6: Förvaltningsfastigheter

	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls- fastigheter		Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
Tkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2020	Totalt	Jan-sep 2019	Jan-sep 2019	Totalt
Verkligt värde vid årets början	1 550 659	88 329	1 638 988	1 060 360	–	1 060 360
Förvärv	-2 949	33 480	30 531	356 127	34 431	390 558
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	45 683	83 783	129 466	50 591	2 590	53 181
Avyttringar	-130 599	–	-130 599	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar	19 088	12 018	31 106	48 991	–	48 991
Verkligt värde vid årets slut	1 481 882	217 610	1 699 492	1 516 069	37 021	1 553 090

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/tomträtten 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 5,98 procent (6,24 procent). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutets 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.

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 30 september 2020 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 1 699 Mkr (föregående år 1 639 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 31 Mkr (91). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 1,8 procent (5,5 procent). Värdeuppgången förklaras av värdehöjande investeringar samt förvärv av fastighet 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

Tkr	30 sep 2020	30 sep 2019
3 000 kr per stamaktie (30 000 000 kr)	30 000	–
	30 000	–

Not8: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

Transaktioner med närstående

Tkr	Transaktionsvärde		
	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Tjänster			
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	750	750	1 000
Inköp av administrativa tjänster från närstående	1 500	1 500	2 000
Finansiella poster			
Räntekostnad	9 269	15 192	26 075
Lån från närstående	103 630	254 593	339 403
	115 149	272 035	368 478

Not 9: Händelser efter periodens utgång

Den 13 november ingicks avtal om att förvärva tre fastigheter. De tre fastigheterna förvärvades för ett fastighetsvärde om 125 Mkr. och tillträds den 23 november 2020.

Den 13 november ingicks ytterligare ett avtal om förvärv av en fastighet i Skurups handelsplats med ett underliggande fastighetsvärde om ca 75 Mkr. Tillträde beräknas ske i slutet av 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 2

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande 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