

## Halvårsöversikt JANUARI-JUNI 2020

### En stark inledning på året

#### Perioden 1 januari – 30 juni 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 64 175 Tkr.
- Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till 29 921 Tkr, vilket motsvarar en rörelsemarginal på 64%.
- Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 13 441 Tkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 19 714 Tkr.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 18 869 Tkr.
- Soliditeten exklusive ägarlån uppgick till 38,6 % vid periodens slut.

#### Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Under kvartalet accelererade effekterna av Covid-19 i samhället vilket hade en inbromsande effekt på transaktionsmarknaden. Eftersom huvuddelen av Arwidsros hyresgäster verkar i de näringar som har antingen varit positivt eller neutralt påverkade har Arwidsros resultatmässiga och likviditetsmässiga påverkan varit försumbar (ca 1%).
- På grund av Covid-19 pandemin har bolaget gått över till ett än mer digitalt arbetssätt och följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Trots detta har ett stort antal möten med nuvarande och presumtiva hyresgäster hållits.
- Renodlingen av beståndet har fortgått och Arwidsro har under kvartalet frånträtt fastigheten Björnen 12 i centrala Karlstad. Totalt har Arwidsro frånträtt fyra fastigheter under halvåret.
- Arwidsro har under andra kvartalet förvärvat mark för vård- och hyresbostäder centralt i Norrtälje.
- Efter kvartalets utgång har Arwidsro fått sitt gröna ramverk granskat av Cicero som har bedömt det som Medium Green med Good governance.

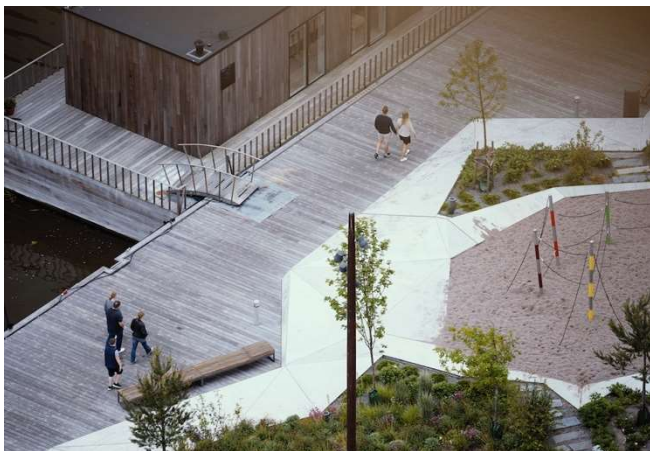
# VD-ORD

Kvartalet har varit prövande men lyckligtvis har vår investeringsstrategi visat sig robust även i dessa tider. Kvartalet har accelererat övergången till ett digital arbetssätt men också givit möjligheter till tätare dialoger med våra hyresgäster. Genom proaktivt arbete har vi lyckats med ett flertal hyresförhandlingar och öka vårt förvaltningsresultat.

Genom vår och vår huvudägares finansiella ställning har vi känt oss trygga att vi skulle ha klarat, även om Sveriges fastighetsmarknad drabbades hårdare. Detta har gjort att vi inte har behövt slå av på takten i våra byggnationer och vi har dessutom fortsatt utvärdera ett flertal projekt och fastighetsförvärv. Därtill tillträdde vi mark i centrala Norrtälje som vi ser fram emot att utveckla till hyresbostäder.

Vidare har vi arbetat med vårt gröna ramverk som är och har varit en integrerad del av vårt arbetssätt för både förvärv och projekt. För att ytterligare förstärka vikten av vårt hållbarhetsarbete har vi låtit Cicero granska ramverket och det har bedömts uppfylla Medium Green med Good governance.

*Peter Zonabend, VD*



# VERKSAMHET OCH FINANSIELL UTVECKLING

## VERKSAMHET

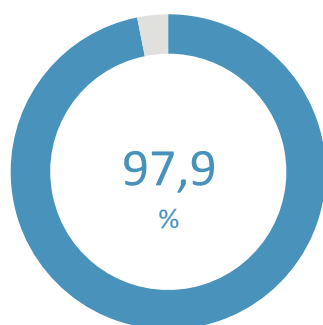
Arwidsro Fastighets AB är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter.

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

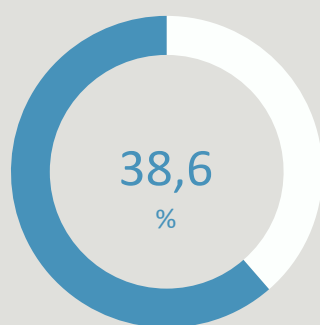
Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara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

## FINANSIELL ÖVERSIKT

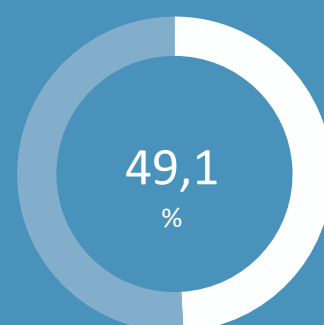
	Jan-jun	Helår
Nyckeltal, Tkr	2020	2019
Nettoomsättning	64 175	97 576
Fastighetsvärde	1 648 879	1 638 988
Faktisk uthyrningsgrad	97,9%	97,9%
Driftnetto	47 997	62 021
Orealiserade värdeförändringar	13 488	90 799
Resultat före skatt	26 086	95 299
Eget kapital	621 275	631 062
Soliditet	30,9%	29,5%
Soliditet exklusive koncernlån	38,6%	40,3%
Avkastning på eget kapital	3,2%	12,7%
Belåningsgrad 1	49,1%	43,8%
Belåningsgrad 2	67%	64%
Räntetäckningsgrad	3,03	5,0



FAKTISKT  
UTHYRNINGSGRAD



SOLIDITET



BELÅNINGSGRAD 1

## GRANSKNING AV REVISORER

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

## FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari – september 2020

23 november 2020

Bokslutskommuniké 2020

24 februari 2021

Årsredovisning 2020

21 april 2021

# RESULTATRÄKNING KONCERN

Tkr	Not	Jan-jun	Helår
		2020	2019
Nettoomsättning		64 175	97 576
Fastighetskostnader	2	-16 178	-30 556
<b>Driftnetto</b>		<b>47 997</b>	<b>67 020</b>
Central administration	2	-18 076	- 36 398
Finansnetto		-16 477	-15 320
Resultat från joint ventures		-	-2 637
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>13 444</b>	<b>12 666</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade		-846	-902
Värdeförändring fastigheter, orealiserade		13 488	90 799
Bokslutsdispositioner		-	-7 263
<b>Resultat före skatt</b>		<b>26 085</b>	<b>95 299</b>
Aktuell skatt		-8	-2 214
Uppskjuten skatt		-6 363	-12 083
<b>Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>19 714</b>	<b>81 001</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Koncernens rapport över övrigt totalresultat			
<b>Årets Resultat</b>		<b>19 714</b>	<b>81 001</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>19 714</b>	<b>81 001</b>
<b>Summa resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>19 714</b>	<b>81 001</b>

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERN

Tkr	Not	30 jun	Helår
		2020	2019
Förvaltningsfastigheter	3	1 648 876	1 638 988
Inventarier		1 032	1 006
Andelar i joint ventures		45	45
Uppskjuten skattefordran		-	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	4	186 500	186 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 836 457</b>	<b>1 826 539</b>
Hysesfordringar	4	2 998	604
Fordringar hos koncernföretag	4	67 618	181 913
Övriga fordringar	4	12 382	34 051
Förutbetalda intäkter och upplupna intäkter		34 932	23 150
		<b>117 929</b>	<b>239 717</b>
Likvida medel	4	56 344	76 218
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>174 273</b>	<b>315 936</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 010 730</b>	<b>2 142 475</b>
Aktiekapital		1 000	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		620 275	630 062
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>621 275</b>	<b>631 062</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>621 275</b>	<b>631 062</b>
Uppskjuten skatteskuld		66 122	64 129
Räntebärande finansiella skulder	4, 5	592 528	337 024
Skulder till koncernföretag	4, 5	290 130	339 403
Övriga långfristiga skulder		2 256	2 080
		<b>951 036</b>	<b>742 635</b>
Räntebärande finansiella skulder	4	274 223	456 861
Leverantörsskulder	4	22 134	37 164
Skulder till koncernföretag	4	109 379	236 720
Aktuella skatteskulder		3 803	837
Övriga skulder		4 287	10 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 594	26 692
		<b>438 419</b>	<b>768 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 010 730</b>	<b>2 142 475</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGNA KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	1 000	-	548 271	549 271	-	549 271
Årets resultat	-	-	81 001	81 001	-	81 001
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>81 001</b>	<b>81 001</b>	-	<b>81 001</b>
Teckningsoptioner	-	790	-	-	-	790
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>790</b>	<b>629 272</b>	<b>630 272</b>	-	<b>631 062</b>
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat	-	-	19 714	19 714	-	19 714
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>19 714</b>	<b>19 714</b>	-	<b>19 714</b>
Lämnad utdelning	-	-	-30 000	-30 000	-	-30 000
Tillskott	-	-	500	500	-	500
<b>Utgående balans 2020-06-30</b>	<b>1 000</b>	<b>790</b>	<b>619 486</b>	<b>621 275</b>	-	<b>621 275</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	Jan-jun	Helår
Tkr	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	13 444	12 666
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	116	63
Räntenetto i förvaltningsresultat	16 477	15 320
Resultatandel i intressebolag	-	2 637
	<b>30 037</b>	<b>30 685</b>
Erhållen ränta	875	3 759
Betald ränta	-14 088	-35 799
Betald skatt	2 045	-2 637
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>18 869</b>	<b>1 969</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/ minskning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	149 156	-172 531
Ökning/ minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	-161 408	267 517
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 617</b>	<b>96 955</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i joint ventures	-	-1 500
Investeringar i befintliga fastigheter	-96 493	-103 260
Förvärv av fastigheter via bolag	-33 313	-390 558
Avyttring av dotterbolag	121 419	4 265
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 387</b>	<b>-491 053</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	361 205	599 550
Amortering av lån	-349 486	-132 100
Teckningsoptioner	-	786
Utdelning	-30 000	-
Förändring kortfristiga finansiella skulder	176	2 080
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-18 105</b>	<b>470 316</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-19 875</b>	<b>76 218</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>76 218</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>56 344</b>	<b>76 218</b>



# NOTER, KONCERNEN

## Not 1: Redovisningsprinciper

### Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Vidare har RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

### Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 1.2. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

### Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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.

#### *Klassificering av fastigheter*

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter eller omsättningsfastigheter.

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

#### *Värdering 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 som har gjorts framgår av not 3.

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

#### *Uppskjutna skattefordringar*

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

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

#### *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 2.

#### *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.

### 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 bland annat följande kriterier: 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 2: Kostnader fördelade på kostnadsslag

	6 mån 2020 Q2	Helår 2019
Fastighetskostnader	-16 178	-30 556
Central administration	-18 076	-36 398
<b>Summa</b>	<b>-34 254</b>	<b>-66 954</b>
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Mediakostnader	-5 131	-9 203
Fastighetsskötsel	-6 707	-13 604
Planerat underhåll	-308	-
Fastighetsskatt	-2 644	-4 479
Övriga fastighetskostnader	-1 387	-3 270
<b>Summa</b>	<b>-16 178</b>	<b>-30 556</b>

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Centrala administration	2020 Q2	2019
Personalkostnader	-8 700	-13 985
Konsultkostnader	-1 045	-668
Avskrivningar inventarier	-116	-63
Övriga centrala kostnader	-8 215	-21 683
<b>Summa</b>	<b>-18 076</b>	<b>-36 398</b>

## Not 3: Förvaltningsfastigheter

	2020-06-30	2019-12-31
Verkligt värde vid årets början	1 638 988	1 060 360
Förvärv	30 240	390 558
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	96 759	102 211
Avyttringar	-130 599	-4 940
Orealiserade värdeförändringar	13 488	90 799
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>1 648 876</b>	<b>1 638 988</b>

Värderingarna har utförts per den 31 december 2019. Koncernen har till värderarna lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. År 2020 har marknadsvärdet ökat på grund av värdehöjande investeringar samt förvärv.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 5–10 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%-9,3%. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. En fastighet har kalkylräntan 14,2% samt direktavkastning på 12% denna uppgår dock bara till 0,1% av det totala fastighetsvärdet.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,24% (6,24%). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderarsed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna.

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 juni 2020 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 1 649 Mkr (föregående år 1 639 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 13 tkr (91). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 0,6% (5,5 %). Värdeuppgången förklaras av värdehöjande investeringar.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 5–10 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%-9,3%. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. En fastighet har kalkylräntan 14,2% samt direktavkastning på 12% denna uppgår dock bara till 0,1% av det totala fastighetsvärdet.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,24% (6,24%). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderarsed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna.

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 juni 2020 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 1 649 Mkr (föregående år 1 639 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 13 tkr (91). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 0,6% (5,5 %). Värdeuppgången förklaras av värdehöjande investeringar samt förvärv.

### Värderingsantaganden

<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2020-06-30</b>
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5-10
Direktavkastning, %	4,2%-7,7%
Kalkylränta, %	6,3%-9,3%
Långsiktig vakans, %	2-10%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan		
		i tkr	Förändring	
Direktavkastning	-1,00%	314 672	1,00%	
Driftnetto	1,00%	16 026	-1,00%	
Hysesintäkter	25kr/kvm	32 182	-25kr/kvm	
Drift- och underhållskostnader	-25kr/kvm	32 182	25kr/kvm	
Långsiktig vakansgrad	-1,00%	12 821	1,00%	
Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar			<b>2020-06-30</b>	<b>2019-12-31</b>
Hysesintäkter			64 175	97 576
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden			-16 178	-30 556
<b>Utgående ackumulerade</b>			<b>47 997</b>	<b>67 020</b>
<b>Summa</b>			<b>47 997</b>	<b>67 020</b>

## Not 4: Finansiella instrument och finansiell riskhantering

### Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av interna och externa lån.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder:

2020-06-30	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat			2020-06-30
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde	
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	186 500	186 500	186 500	186 500
Övriga andelar och värdepapper	-	45	45	45
Hysesfordringar	2 998	2 998	2 998	2 998
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	67 618	67 618	67 618	67 618
Övriga kortfristiga fordringar	12 382	12 382	12 382	12 382
Likvida medel	56 344	56 344	56 344	56 344
<b>Summa</b>	<b>325 841</b>	<b>325 887</b>	<b>325 887</b>	<b>325 887</b>

2020-06-30	Övriga Finansiella skulder, Upplupet Anskaffningsvärdet			2020-06-30
	Skulder värderade till Verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde	
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Upplåning	-	866 751	866 751	866 751
Leverantörsskulder	-	22 134	22 134	22 134
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	-	109 378	109 378	109 379
Övriga skulder	-	2 445	2 445	2 445
Upplupna kostnader	-	45 874	45 874	45 874
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 046 583</b>	<b>1 046 583</b>	<b>1 046 583</b>

2019-12-31	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat			2020-06-30
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde	
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	186 500	186 500	186 500	186 500
Övriga andelar och värdepapper	-	45	45	45
Hysesfordringar	604	604	604	604
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	181 913	181 913	181 913	181 913
Övriga kortfristiga fordringar	34 051	34 051	34 051	34 051
Likvida medel	76 218	76 218	76 218	76 218
<b>Summa</b>	<b>479 286</b>	<b>479 331</b>	<b>479 331</b>	<b>479 331</b>

2019-12-31		Övriga		2020-06-30
	Skulder värderade till	Finansiella skulder,		
	Verkligt värde via	Upplupet		
	årets resultat	Anskaffnings-	Summa	Verkligt värde
		Värdet		
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Upplåning	-	793 887	793 885	793 885
Leverantörsskulder	-	37 164	37 164	37 164
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	-	236 720	236 720	236 720
Övriga skulder	-	4 394	4 394	4 394
Upplupna kostnader	-	32 868	32 868	32 868
Summa	-	<b>1 105 031</b>	<b>1 105 031</b>	<b>1 105 031</b>

### Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering mot ränteförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

### Valutarisk

Koncernens verksamhet finns endast i Sverige, med SEK som valuta.

### Ränterisk

Ränterisk är risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder.

Per den 30 juni 2020 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 8 668 (7 939) tkr, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden, uppgick till omkring 810 407 (717 667) tkr.

### Kundkreditrisk

Kundkreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till hyresfordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen av hyresgästernas kreditvärdighet.

### Kreditrisk

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom hyresgästerna erlägger hyrorna i förskott. Avseende banktillgodohavanden är dessa placerade på bankkonto.

### Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. 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 erbjuda finansiering till goda villkor.

Refinansieringsrisk, 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 är föremål för ett antal så kallade kovenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla kovenanter, såväl per den 30 juni 2020 som under räkenskapsåret 2019.

	År 2	År 3-5	Efter år 5	Förväntat kassaflöde 2020 Summa
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	238 989	302 642	395 274	1 213 307
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	22 134
Övriga skulder	-	-	-	2 445
<b>Summa</b>	<b>238 989</b>	<b>302 642</b>	<b>395 274</b>	<b>1 237 887</b>
				<b>Förväntat kassaflöde 2019 Summa</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	13 642	261 400	451 921	1 187 457
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	37 164
Övriga skulder	-	-	-	4 394
<b>Summa</b>	<b>13 642</b>	<b>261 400</b>	<b>451 921</b>	<b>1 229 015</b>

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

### Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettoskulden ingår räntebärande skulder och likvida medel. Bolagets finanspolicy anger att belåningen långsiktigt ska understiga 60% och ej överstiga 75%. Ränteteckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

	2020-06-30	2019-12-31
Räntebärande nettoskuld	1 100 537	1 057 070
Summa eget kapital	621 275	631 062
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,8	1,7
<b>Finansiering av koncernen</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	866 751	793 885
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	855 061	894 246
<b>Förhållande mellan skulder och eget kapital justerat med lån från aktieägare</b>	<b>1</b>	<b>0,9</b>

## Not 5: Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	2020-06-30	2019-12-31
<b>Långfristiga</b>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	290 130	339 403
Banklån (rörlig ränta)	592 528	337 024
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>882 658</b>	<b>676 427</b>
<b>Kortfristiga</b>		
Banklån (rörlig ränta)	274 223	456 861
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>274 223</b>	<b>274 223</b>
<b>Räntebärande skuld</b>	<b>1 156 881</b>	<b>1 133 288</b>

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	2020-06-30	2019-12-31
2020	120 900	456 861
2021	225 963	13 376
2022 eller senare	810 018	663 051
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>1 156 881</b>	<b>1 133 288</b>

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktssenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallostruktur 2020	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	120 900	1,76%	120 900	1,76%
1-2 år	225 963	2,60%	225 963	2,60%
2-3 år	207 613	1,81%	207 613	1,81%
3-4 år	72 300	1,82%	72 300	1,82%
4-5 år	5 700	2,45%	5 700	2,45%
> 5 år	234 275	2,45%	524 405	8,59%
<b>Summa</b>	<b>866 751</b>		<b>1 209 791</b>	
Ränteförfallostruktur 2019	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	456 861	1,59%	456 861	1,59%
1-2 år	13 376	1,99%	13 376	1,99%
2-3 år	113 123	1,90%	113 123	1,90%
3-4 år	9 500	2,13%	9 500	2,13%
4-5 år	123 077	1,81%	123 077	1,81%
> 5 år	77 948	2,45%	417 351	10%
<b>Summa</b>	<b>793 885</b>		<b>1 133 288</b>	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 2,07 % per den 30 juni 2020 (1,77 % per den 31 december 2019).



# MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

	Jan-jun	Helår
Tkr	2020	2019
Nettoomsättning	13 051	25 097
Övriga rörelseintäkter	731	4 097
	<b>13 782</b>	<b>29 194</b>
Övriga externa kostnader	-9 074	-21 607
Personalkostnader	-7 425	-11 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-116	-63
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 833</b>	<b>-4 189</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	30 000
Finansiella intäkter	2 199	172
Finansiella kostnader	-3 447	-1 376
Bokslutsdispositioner	-	3 849
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 081</b>	<b>28 456</b>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>-4 081</b>	<b>28 456</b>
Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat		
<b>Årets Resultat</b>	<b>-4 081</b>	<b>28 456</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-4 081</b>	<b>28 456</b>

# MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	30 jun	Helår
<b>Tkr</b>	2020	2019
Inventarier	1 833	1 006
Andelar i koncernföretag	25 872	25 872
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	17 800	17 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>45 505</b>	<b>44 678</b>
Kundfordringar	59	14
Fordringar hos koncernföretag	235 909	120 131
Övriga fordringar	456	395
Förutbetalda intäkter och upplupna intäkter	2 692	2 823
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>239 116</b>	<b>123 362</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>284 622</b>	<b>168 041</b>
Aktiekapital	1 000	1 000
Balanserat resultat	4 486	5 530
Årets resultat	-4 081	28 456
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 405</b>	<b>34 986</b>
Leverantörsskulder	1 844	3 443
Skulder till koncernföretag	279 437	122 893
Aktuella skatteskulder	43	196
Övriga skulder	588	5 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 305	1 155
	<b>283 217</b>	<b>133 055</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>284 622</b>	<b>168 041</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-01-0	1 000	5 530	6 530
Årets resultat	-	28 456	28 456
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>33 986</b>	<b>34 986</b>
Årets resultat	-	-4 081	-4 081
Lämnad utdelning	-	-30 000	-30 000
Tillskott	-	500	500
<b>Utgående balans 2020-06-30</b>	<b>1 000</b>	<b>405</b>	<b>1 405</b>

# MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	Jan-jun	Helår
Tkr	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 833	-4 189
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	2 137
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	116	63
Anteciperad utdelning från koncernföretag	-	30 000
Erhållen ränta	2 199	172
Betald ränta	-3 447	-1 376
Betald skatt	-153	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 118</b>	<b>26 807</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-115 753	-88 265
Förändring av rörelseskulder	-6 230	-363
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-126 101</b>	<b>-61 821</b>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-	-50
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-943	-1 049
Aktieägartillskott till dotterbolag	500	-2 322
Lån till dotterbolag	-	-17 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-443</b>	<b>-21 221</b>
Finansieringsverksamheten		
Teckningsoptioner		786
Upptagna koncerninterna lån	156 544	78 407
Koncernbidrag		3 849
Lämnad utdelning	-30 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>126 544</b>	<b>83 042</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# DEFINITIONER

## Belåningsgrad 1

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltnings fastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder med avdrag för koncerninterna räntebärande skulder och likvida medel

## Belåningsgrad 2

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

## Driftnetto

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktas.

## Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning.

## Soliditet exklusive koncernlån

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning med avdrag för koncerninterna skulder.

## 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.

## Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av eget kapital.



ARWIDSRO