

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2021

## Perioden 1 januari – 31 december 2021

- Nettoomsättningen ökade med 63,0 procent från 128,4 Mkr till 209,3 Mkr
- Driftnettot uppgick till 149,1 Mkr (96,3 Mkr) en ökning med 54,7 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 56,0 Mkr (22,3 Mkr)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 306,8 Mkr (134,3 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 417,2 Mkr (126,8 Mkr)
- Förändring i fastighetsvärde från 2 272 Mkr till 3 288 Mkr vilket motsvarar en ökning på 44,7 procent

## Fjärde kvartalet oktober – december 2021

- Nettoomsättningen ökade med 72,9 procent från 34,6 Mkr till 59,8 Mkr
- Driftnettot uppgick till 39,4 Mkr (25,9 Mkr) en ökning med 52,3 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 12,3 Mkr (2,7 Mkr)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 81,8 Mkr (104,0 Mkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till 187,0 Mkr (87,9 Mkr)

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 1 oktober tillträdde Arwidsro fastigheten Akka 4 i Skurup med ett överenskommet fastighetsvärde på 79,6 Mkr och ett hyresvärde på 5,1 Mkr. Akka 4 är en nyuppförd fastighet certifierad Miljöbyggnad Silver med Willys som ankarhyresgäst. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 3 564 kvm.
- Den 8 december ingicks avtal om att avyttra en obebyggd fastighet i Nässjö kommun för 25 Mkr vilket översteg värderingen per Q3 med 26,3%. Fastigheten avträds i Q2 2022.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 19 januari 2022 har Arwidsro framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Emissionen var signifikant övertecknad. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter och slutgiltigt förfall 28 juli 2025.
- Den 1 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Järnet 5 med ett överenskommet fastighetsvärde på 284 Mkr och ett hyresvärde på 19,2 Mkr.
- Den 3 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Värmdö Ösby 1:229 med ett överenskommet fastighetsvärde på 82 Mkr varvid Arwidsro även tecknade ett tioårigt hyresavtal med EKO-Gruppen. Byggnaden kommer genomgå en ombyggnad för att anpassas till EKO-Gruppens koncept samt innehålla lager. Hyresvärdet vid färdigställande inklusive lager uppskattas till 10,4 Mkr och förväntas vara färdig i mars 2023.

# VD-ORD

Trots pandemin har 2021 varit ett mycket bra år för Arwidsro och för majoriteten av våra hyresgäster. Vår hyresgästmix har visat sig vara i stort sett opåverkad av pandemin och konjunkturen. Vi har under året varit aktiva på transaktionsmarknaden, något som bidragit till att vi också har växt kraftigt. Tack vare att vi har arbetat hårt med att förbättra förvaltningsprocessen har vi möjlighet att ta hand om dessa fastigheter på ett riktigt sätt. Likaledes lägger vi stor tyngd på att förhandscertifiera fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv och har satt en process som gör att vi behärskar certifieringen och de åtgärder som ofta behöver vidtas därefter.

Vi är väldigt stolta över att vi så kraftigt har ökat vårt förvaltningsresultat och vår intjäningsförmåga, som tillsammans med vår långa kontraktslängd ger oss en mycket god finansiell stabilitet framöver.

Vi har även varit aktiva inom våra projekt, där vi både färdigställt ett antal och kommit längre i projekteringen i andra. Dessa avser framför allt våra bostadsprojekt där

mycket av arbetet handlar om förbättra våra hållbarhetskoncept inom både miljömässig och social hållbarhet.

Trots den turbulens som funnits på marknaden har vi under 2021 givit ut vår första gröna hybridobligation och haft mycket god tillgång till finansiering i alla banker. Vi har även under inledningen av 2022 varit aktiva på kapitalmarknaden. Vår portföljsammansättning med stabila hyresgäster tillsammans med sunda projekt ger en mycket låg risk. Därtill har vi under 2021 utökat vår andel räntesäkrade lån vilket också borgar för en god stabilitet framgent.

Även om vi fortsatt ser turbulens i vår omvärld så är jag mycket hoppfull om framtiden och jag ser fram emot att fortsätta utveckla Arwidsro som företag och vår fastighetsportfölj.

*Peter Zonabend, VD*



# HÅLLBARHET / GRÖN KOMMENTAR

Vi har under årets fjärde och sista kvartal intensifierat arbetet med miljöcertifiering av våra fastigheter. Vi hade ett ambitiöst mål för 2021, att certifiera halva beståndet. Detta lyckades vi med, tack vare drivna och engagerade medarbetare, gott samarbete med fastighetsdriften och god kommunikation med våra hyresgäster.

Vi genomför alla certifieringar av befintliga fastigheter i egen regi, vilket är tidskrävande men samtidigt givande då vi det innebär att vi lär känna våra fastigheter mycket väl genom certifieringsprocessen. Med ett stort antal genomförda certifieringar har vi lärt känna certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift väl. Vi ingår nu i SGBC:s arbetsgrupp för utveckling av Miljöbyggnad iDrift 2.0 vilken bland annat ska säkerställa att systemet är i linje med taxonomin. Vi följer taxonomins innebörd för fastighetsbranschen med stort intresse och ska under 2022 genomföra en fullständig analys av hur taxonomin kommer att påverka vår verksamhet framöver. Vår ambition är att säkerställa att vår verksamhet är i linje med taxonomin, även om vi ännu inte omfattas av den som bolag.

I oktober genomförde vi en intern TCFD-utbildning med majoriteten av våra medarbetare, vilken även inkluderade kartläggning av våra klimatrelaterade risker och möjligheter. Utbildningen gav många värdefulla dialoger och vi står nu inför nästa steg i TCFD-rapporteringen. Vi har vidare internt resonerat mycket kring klimatrisker och i flertalet specifika fall diskuterat gränsdragningar kring ansvar samt vilka åtgärder som skulle kunna vara aktuella. Det här är komplexa frågeställningar som kräver kompetens och ett långsiktigt perspektiv. Vi tar oss an detta som vi alltid gör; grundläggande och systematiskt. Här finns få färdiga koncept, men vi har satt igång

klimatriskinventeringar med experter i ett par fastigheter och kommer utifrån dessa förhoppningsvis hitta åtgärdsförslag och verktyg som inte bara minskar klimatrelaterade risker i våra fastigheter, utan parallellt skapar mervärden. Det kan exempelvis handla om att minska översvämningsrisker genom ökade grönytor och på så vis öka ekologiska värden och trivsel.

När vi nu stänger 2021 kan vi konstatera att vi under året fått många grundläggande delar inom hållbarhet på plats. Vi går vi mot en viktig milstolpe i vår hållbarhetsresa då vi i skrivande stund arbetar intensivt med fullständig kartläggning av våra växthusgasutsläpp avseende scope 1–3. Det är ett omfattande arbete där framförallt scope 3 är mycket tidskrävande. Vi kontaktar varje hyresgäst och samlar in deras utsläppsdata, vilket utöver det givna syftet också skapar möjlighet till viktiga dialoger med våra hyresgäster. Flertalet efterfrågar en återkoppling kring deras utsläpp och hur de förhåller sig till andra företag. När kartläggningen är klar ser vi fram emot att kommunicera detta med våra hyresgäster, prioritera områden för reducering, sätta mål samt ansluta oss till SBT:s Zero Net Standard. Utsläppsdatan kommer att publiceras i april tillsammans med vår årsredovisning.

I slutet av året tog vi även fram vår hållbarhetsagenda för de kommande åren, vilken omfattar fyra områden; miljöcertifiering, energi, utsläpp och strategi. Då vi nu har goda system och grundläggande data på plats inom energi och utsläpp samt en bra process för miljöcertifieringar konstaterar vi att vi är redo för nästa steg i vår hållbara resa. Därför kommer vi nu på det strategiska planet att fastställa fokusområden och mätbara mål direkt kopplade till globala målen och förankra dessa i styrelse och ledning samt ta fram hållbarhetsplan för hela Arwidsro 2022-2030.

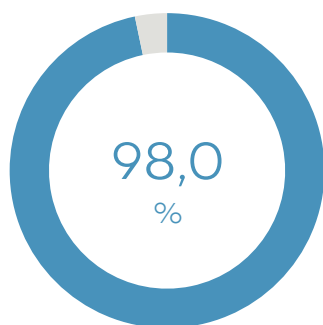


# VERKSAMHET OCH FINANSIELL UTVECKLING

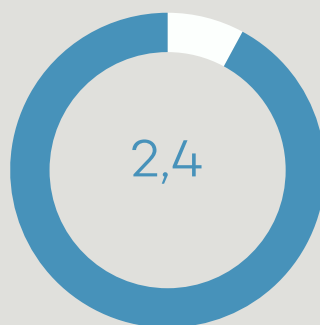
## VERKSAMHET

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.

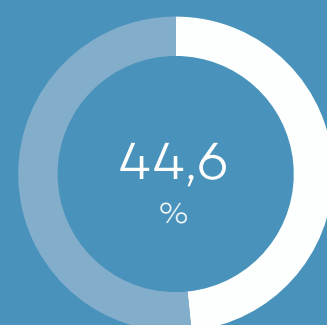
NYCKELTAL, TKR	OKT-DEC		HELÅR	
	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	59 806	34 587	209 331	128 361
Fastighetsvärde	3 288 462	2 272 966	3 288 462	2 272 966
Faktisk uthyrningsgrad, %	98,0	99,2	98,0	99,2
Driftnetto	39 409	25 871	149 074	96 337
Orealiserade värdeförändringar	83 022	104 599	307 954	135 706
Resultat före skatt	242 708	111 549	511 330	161 423
Eget kapital	1 627 669	731 926	1 627 669	731 926
Soliditet, %	41,2	28,9	41,2	28,9
Soliditet exklusive koncernlån, %	42,3	30,1	42,3	30,1
Avkastning eget kapital, %	11,9	12,0	26,0	17,3
Eget kapital stamaktier	1 158 697	Na	1 158 697	Na
Avkastning eget kapital stamaktier, %	16,7	Na	36,6	Na
Belåningsgrad 1, %	44,6	57,1	44,6	57,1
Belåningsgrad 2, %	47,7	61,6	47,7	61,6
Räntetäckningsgrad	2,2	1,4	2,4	2,1
Justerad räntetäckningsgrad	2,5	Na	2,5	2,8



FAKTISK  
UTHYRNINGSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD 1

## RESULTATANALYS OKTOBER – DECEMBER 2021

### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 72,9 procent från 34,6 Mkr till 59,8 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 94,1 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 56,2 Mkr jämfört med föregående period 29,0 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 98,0 procent jämfört med föregående period 99,2 procent vilket beror på att vi har förvärvat fastigheter med vakans. Vi har i jämförbart bestånd ökat uthyrningen på marginalen då det har varit närmast fulluthyrt. Ökningen av hyresintäkterna beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år. Den beror även på omförhandlade kontrakt samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 1,1 procent. Detta som en följd av utökade ytor men även på grund av omförhandling av villkor med befintliga hyresgäster.

### FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 20,4 Mkr (8,7 Mkr). Ökningen förklaras framför allt av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Att fastighetskostnaderna i övrigt har ökat avsevärt beror på att det under 2021 gjorts en omfördelning av fastighetsadministration från central administration. Omfördelningen har gjorts för att bättre belysa vad den faktiska kostnaden är avseende fastighetsadministration. Bortser man från omfördelning av fastighetsadministrationen har fastighetskostnaderna ökat med cirka 101,6 procent. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med cirka 13,6 procent. Ökningen beror framför allt på, både för jämförbart samt för totalt bestånd, ökade kostnader avseende ej påverkansbara mediakostnader. Mediakostnaderna avräknas under andra kvartalet 2022 vilket då kommer ge en resultatförbättring.

## RESULTATANALYS JANUARI – DECEMBER 2021

Nettoomsättningen ökade under perioden med 63,0 procent från 128,4 Mkr till 209,3 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 69,9 procent avseende totalt bestånd. Hyresintäkterna uppgick till 193,7 Mkr jämfört med 114,0 Mkr föregående period. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,0 procent jämfört med föregående period då den uppgick till 99,2 procent. Ökningen av hyresintäkterna avseende totalt bestånd beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år men även på omförhandlade kontrakt samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd ser vi en ökning av hyresintäkterna med cirka 4,4 procent. Ökningen för jämförbart bestånd beror främst på färre vakanser men även på omförhandling av hyresvillkor med befintliga hyresgäster. Den beror även på färdigställande av ett utbyggnadsprojekt i en befintlig fastighet under slutet av tredje kvartalet 2020 vilket lett till större uthyrningsbar yta, nya hyresgäster och ökade hyresintäkter.

### FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, planerat underhåll, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader. Mediakostnaderna ökade under året med cirka 110,4 procent, kostnad för fastighetsskötsel ökade med 28,2 procent. Fastighetsskatten ökade med 63,7 procent. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även på den kalla vintern 2021 jämfört med 2020 och höjda energipriser. Huvuddelen av mediakostnaden avräknas gentemot hyresgästerna i det andra kvartalet som då kommer ha en resultatförbättring. Den låga ökningen avseende fastighetsskötseln beror på effektivare fastighetsförvaltning, bättre underhållna fastigheter trots ett större fastighetsbestånd. Ökningen av fastighetsskatten är även den kopplat till ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år. Övriga fastighetskostnader har också ökat vilket beror på att det under 2021 gjorts en omfördelning av fastighetsadministration från central administration. Omfördelningen har gjorts för att bättre belysa vad den faktiska kostnaden är avseende fastighetsadministration. Bortser man från omfördelningen av fastighetsadministrationen har de övriga fastighetskostnaderna ökat med cirka 3,5 procent. Ökningen är kopplat till ett större fastighetsbestånd som har krävt mer användande av externa konsulter och externa tjänster. För jämförbara fastigheter har de totala fastighetskostnaderna ökat med cirka 9,6 procent om man bortser från ny omfördelning av fastighetsadministration från central administration. Huvuddelen av ökningen beror på ej påverkansbara mediakostnader som huvudsakligen avräknas under det andra kvartalet.

### DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under perioden till 149,1 Mkr jämfört med 96,3 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 54,7 procent. Det innebar att överskottsgraden för 2021 uppgick till 71,2 procent jämfört med 75,1 procent föregående år. Dock ingår den nya fördelningen av fastighetsadministration i siffrorna för 2021. Tar vi bort denna jämförelsestörande post är överskottsgraden 74,8 procent. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 3,0 procent och överskottsgraden minskade till 71 procent jämfört med 72 procent för samma period föregående år.



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

#### **CENTRAL ADMINISTRATION**

Kostnaderna för central administration minskade under perioden till 34,6 Mkr jämfört med 38,8 Mkr föregående år. Vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med 10,9 procent. Denna minskning beror framför allt på omfördelningen av fastighetsadministration från central administration till fastighetsadministration. Rensat från denna omfördelning har den centrala administrationen ökat med cirka 15,8 procent. Denna ökning är framför allt kopplad till utökad personalstyrka som en följd av expansionen av fastighetsbeståndet men även på utveckling och investering i programvara och analysprogram för att på bästa sätt vara förberedda på Arwidsros pågående och kommande expansion.

#### **RÄNTENETTO**

Räntenettet uppgick till -58,1 Mkr jämfört med föregående period som uppgick till -39,4 Mkr. Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat på grund av den större fastighetsvolymen, vilket har medfört högre räntekostnader. Att ränteintäkterna minskat beror på återbetalning av ett koncerninternt lån under 2020. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 2,4 gånger (2,1 gånger). Att räntetäckningsgraden ökat förklaras främst av en större fastighetsvolym.

#### **FÖRVALTNINGSRESULTAT**

Förvaltningsresultatet för 2021 uppgick till 56,0 Mkr jämfört med 22,3 Mkr vilket motsvarar en ökning på 151,3 procent. Den beror framför allt på att Arwidsro under perioden förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period 2020 utan att central administration ökat i motsvarande mån.

#### **VÄRDEFÖRÄNDRING**

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick perioden till 308,0 Mkr jämfört med 135,7 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna var 211,9 Mkr (118,0 Mkr) hänförligt till Dagligvaruhandel och 96,1 Mkr (17,7 Mkr) kopplat till Samhällsfastigheter. Den stora skillnaden mot föregående period är till stor del drivet av färdigställande av pågående nybyggnation samt något sänkt avkastningskrav.

#### **BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Koncernen har mottagit 143,1 Mkr i koncernbidrag från aktieägare. Koncernbidraget har möjliggjort utnyttjande av skattemässiga underskott samt ökade avdrag för räntekostnader. Koncernbidraget har ökat koncernens skattekostnad med 9,9 mkr. Nettoeffekt på periodens resultat är 133,2 mkr.

#### **SKATT**

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -94,1 mkr (-34,7). Aktuell skatt uppgick till 28,1 Mkr (3,9 Mkr). Uppskjuten skatt uppgick till 66,0 Mkr jämfört med 30,8 för samma period föregående år. Skillnaden i uppskjuten skatt jämfört med samma period föregående år har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter men även på nyförvärv av fastigheter. Den effektiva skattesatsen uppgår till 18,4% (21,5%).

#### **PERIODENS RESULTAT**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 417,2 Mkr (126,8 Mkr).

#### **INVESTERINGAR**

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under perioden har 101,5 Mkr (173,3 Mkr) investerats i befintliga fastigheter av vilket 83,2 Mkr (88,2 Mkr) avser investering i nybyggnationer. Under 2021 har fastigheter köpts för 612,7 Mkr (455,6 Mkr). Två mindre försäljningar gjordes under perioden uppgående till 5,4 Mkr. Under samma period 2020 såldes fastigheter för 130,6 Mkr.

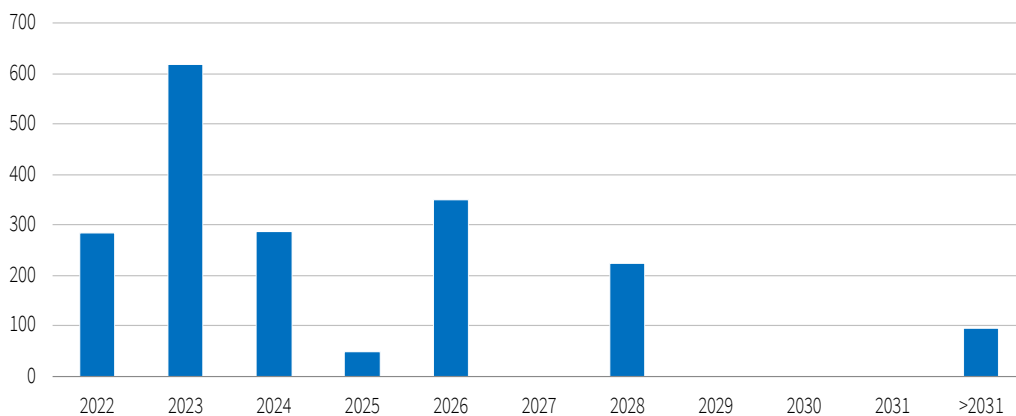
## FINANSIERING

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån. I början på september 2020 emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr. Den 29 april 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 500 Mkr. Den 4 maj tecknades 100 Mkr varigenom ramverket blev fullt utnyttjat. 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.

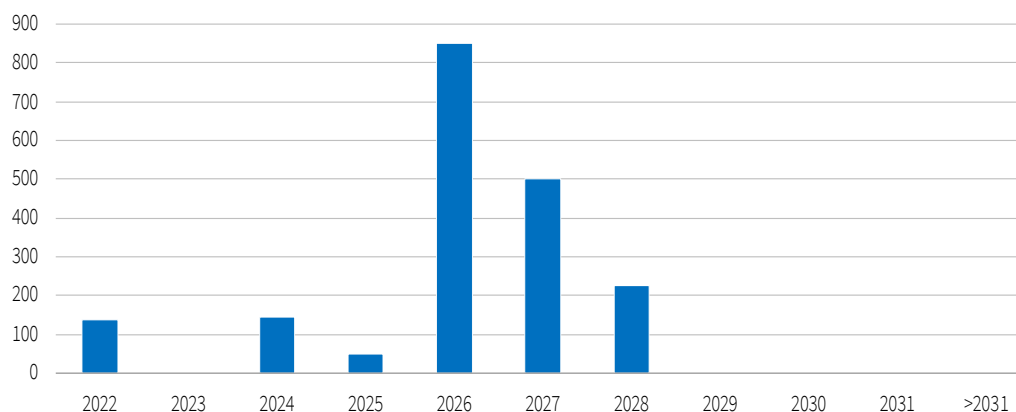
Arwidsro hade den 31 december räntebärande skulder, exklusive ägarlån, om 1 906,5 Mkr (1 510,2 Mkr). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 44,6 procent (57,1 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,5 procent (2,7 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 51 månader (9 månader) varav 12 procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 43 månader (42 månader) varav 20 procent förfaller inom 12 månader. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

### 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

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

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 31 december 2021 inklusive de fastigheter som tillträdades under februari 2022 enligt de kontraktuella förhållanden som förelåg då ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet.

<b>Intjäningsförmåga</b>	
Nettoomsättning	256 768
Fastighetskostnader	-67 465
<b>Driftnetto</b>	<b>189 302</b>
Central administration	-37 623
Finansnetto	-63 095
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>88 585</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2,4</b>



## 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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 15 januari 2021 tillträdades två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde i Uppsala med cirka 12 000 kvm uthyrningsbar area och med ett fastighetsvärde om 206 Mkr. Byggnaderna är uppförda 2010 och 2011 i enlighet med kraven för Greenbuilding och Breeam. Största hyresgäster är Willys, Dollarstore, Rusta och Systembolaget. Den genomsnittliga hyreslängden ligger på 5,2 år och har en ekonomisk beläggningsgrad om 100 procent.

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

Arwidsros äldreboende under uppförande, Brädgården 1, i Norrtälje Hamn erhöll 5 februari 2021 certifikat avseende Miljöbyggnad nivå Silver enligt bedömningskriterier i version 3.0. Äldreboendet omfattar 80 lägenheter med Humana som operatör och största hyresgäst. Byggnaden har solceller och sedumtak samt laddstolpar för elbilar. Projektet påbörjades hösten 2019 och färdigställdes i maj 2021.

Den 29 april respektive 4 maj emitterades framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr i två rater. Emissionen var signifikant övertecknad med stort institutionellt intresse. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025.

Den 30 juni förvärvades Ölands Köpstad med en uthyrningsbar yta om 13 722 kvm i Färjestaden i Mörbylånga kommun för ett överenskommet fastighetsvärde om 208 Mkr med ett hyresvärde om cirka 23 Mkr. Ölands Köpstad är en mycket stark handelsplats där det pågår ett detaljplanearbete om 20 000 kvm BTA bostäder. Handelsplatsen har en starkt ökande omsättning och en ekonomisk beläggningsgrad om 97 procent. Ölands Köpstads ankarhyresgäster består av ICA, Mörbylånga kommun och Systembolaget. En förstudie för certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift har inletts.

Den 1 juli förvärvade Arwidsro E-Center i Löddeköpinge. E-Center är en modern dagligvaruankrad handelsfastighet med en uthyrningsbar area om 11 242 kvm och har en beläggningsgrad om 100 procent med Willys, Blomsterlandet och Stadium Outlet som ankarhyresgäster. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 145 Mkr med ett hyresvärde om 14,4 Mkr.

Den 1 juli tillträdde Arwidsro huvuddelen av aktierna i Orminge Entré AB som kommer utveckla fastigheten Orminge Entré med hyresbostäder, livsmedelshandel och parkeringsgarage.

Den 1 oktober tillträdde Arwidsro fastigheten Akka 4 i Skurup med ett överenskommet fastighetsvärde på 79,6Mkr och ett hyresvärde på 5,1 Mkr. Akka 4 är en nyuppförd fastighet med Willys som ankarhyresgäst. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 3 564 kvm.

Den 8 december ingicks avtal om att avyttra en obebyggd fastighet i Nässjö kommun för 25 Mkr vilket översteg värderingen per Q3 med 26,3%. Fastigheten avträds i Q2 2022.

Den 19 januari 2022 har Arwidsro har framgångsrikt emitterat ett senioert icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter och slutgiltigt förfall 28 juli 2025.

Den 1 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Järnet 5 med ett överenskommet fastighetsvärde på 284 Mkr och ett hyresvärde på 19,2 Mkr.

Den 3 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Värmdö Ösby 1:229 med ett överenskommet fastighetsvärde på 82 Mkr varvid Arwidsro även tecknade ett tioårigt hyresavtal med EKO-Gruppen. Byggnaden kommer genomgå en ombyggnad för att anpassas till EKO-Gruppens koncept samt innehålla lager. Hyresvärdet vid färdigställande inklusive lager uppskattas till 10,4 Mkr och förväntas vara färdig i mars 2023.

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 medarbetare av vilka 47 procent var kvinnor och 53 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 22 februari 2022

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.*

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Peter Zonabend, CEO, mobil 070-496 32 78

Maria Björkling, Affärsutvecklare och Hållbarhetsansvarig, mobil 070-328 79 22

## GRANSKNING AV REVISORER

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

## FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning 2021	20 april 2022
Delårsrapport Q1 januari-mars 2022	17 maj 2022
Delårsrapport Q2 januari-juni 2022	26 augusti 2022
Delårsrapport Q3 januari-september 2022	22 november 2022

# RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

TKR	NOT	OKT-DEC 2021	OKT-DEC 2020	JAN-DEC 2021	JAN-DEC 2020
<b>Kvarvarande verksamheter</b>					
Nettoomsättning	3	59 806	34 587	209 331	128 361
Fastighetskostnader	3,4	-20 397	-8 716	-60 257	-32 24
<b>Driftnetto</b>		<b>39 409</b>	<b>25 871</b>	<b>149 074</b>	<b>96 337</b>
Central administration	3	-11 329	-13 092	-34 631	-38 847
Finansiella intäkter		233	107	219	9 347
Finansiella kostnader		-15 320	-14 391	-58 339	-48 740
Andel i intresseföretags och JV resultat		-340	4 182	-340	4 182
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>12 652</b>	<b>2 676</b>	<b>55 983</b>	<b>22 279</b>
Värdoförändring fastigheter, realiserade		-1 176	-551	-1 201	-1 385
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	6	83 022	104 599	307 954	135 706
Värdoförändring finansiella instrument		5 122	-	5 507	-
Bokslutsdispositioner		143 087	4 824	143 087	4 824
<b>Resultat före skatt</b>		<b>242 708</b>	<b>111 549</b>	<b>511 330</b>	<b>161 423</b>
Skatt	5	-55 754	-23 611	-94 143	-34 659
<b>Periodens resultat</b>		<b>186 954</b>	<b>87 938</b>	<b>417 187</b>	<b>126 764</b>
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		186 962	87 938	417 198	126 764
Innehav utan bestämmande inflytande		-7	-	-11	-
<b>Periodens resultat</b>		<b>186 954</b>	<b>87 938</b>	<b>417 187</b>	<b>126 764</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>186 954</b>	<b>87 938</b>	<b>417 187</b>	<b>126 764</b>

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	31 DEC 2021	31 DEC 2020
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6	3 288 462	2 272 966
Inventarier		727	911
Andelar i joint ventures		–	4 227
Derivat		8 542	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 297 730</b>	<b>2 278 104</b>
Hysesfordringar		3 158	3 147
Fordringar hos koncernföretag		190 966	23 892
Övriga fordringar		9 238	10 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 872	5 193
Likvida medel		441 390	211 180
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>651 624</b>	<b>253 585</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 949 354</b>	<b>2 531 690</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 151 299	730 926
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 152 299</b>	<b>731 926</b>
<b>Hybridobligation</b>			
Innehav utan bestämmande inflytande		475 364	–
		7	–
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 627 669</b>	<b>640 388</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder		1 178 514	755 324
Skulder till koncernföretag		103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder		400 057	400 899
Uppskjutna skatteskulder		156 558	90 541
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 838 758</b>	<b>1 350 394</b>
Kortfristiga räntebärande skulder		327 968	353 944
Leverantörsskulder		12 412	18 463
Skulder till koncernföretag		51 456	45 242
Skatteskulder		25 164	6 851
Övriga skulder		16 712	2 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 215	22 703
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>482 927</b>	<b>449 370</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 321 685</b>	<b>1 799 765</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 949 354</b>	<b>2 531 690</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	1 000	790	629 272	631 062	-	-	631 062
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	126 764	126 764	-	-	126 754
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	126 764	126 764	-	-	126 754
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Lämnad utdelning	-	-	-30 000	-30 000	-	-	-30 000
Tillskott från ägare	-	-	4 100	4 100	-	-	4 100
<b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>	-	-	-25 900	-25 900	-	-	-25 900
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	-	-	-25 900	-25 900	-	-	-25 900
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	1 000	790	730 136	731 926	-	-	731 926
<i>TKR</i>							
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	1 000	790	730 136	731 926	-	-	731 926
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	417 198	417 198	-	-11	417 187
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	<b>417 198</b>	<b>417 198</b>	-	<b>-11</b>	<b>417 187</b>
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	1 600	1 600	-	-	1 600
Övriga justeringar	-	-	937	937	-	18	955
Teckningsoptioner	-	636	-	636	-	-	636
Nyemission hybridobligation	-	-	-	-	500 000	-	500 000
Kostnader för emission av hybridobligation	-	-	-	-	-6 540	-	-6 540
Betalning ränta hybridobligation	-	-	-	-	-18 096	-	-18 096
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>1 426</b>	<b>1 149 871</b>	<b>1 152 299</b>	<b>475 364</b>	<b>7</b>	<b>1 627 669</b>



# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	OKT-DEC 2021	OKT-DEC 2020	JAN-DEC 2021	JAN-DEC 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat		12 652	2 676	55 983	22 279
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>					
Räntenetto i förvaltningsresultat		15 087	14 285	58 120	39 393
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		63	61	247	237
Resultatandel intressebolag		340	-4 182	340	-4 182
		<b>28 142</b>	<b>12 840</b>	<b>114 690</b>	<b>57 727</b>
Erhållen ränta		198	9 288	219	27 316
Betald ränta		-12 603	-29 185	-47 545	-58 240
Betald skatt		-2 512	674	-2 654	1 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		<b>13 225</b>	<b>6 383</b>	<b>64 710</b>	<b>28 028</b>
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-15 077	67 310	-23 141	150 550
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 551	-21 818	24 261	-180 119
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-301</b>	<b>39 079</b>	<b>65 830</b>	<b>7 459</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i befintliga fastigheter		-15 070	-43 690	-101 494	-173 298
Investering inventarier		-	-142	-63	-142
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-81 324	-422 094	-612 444	-455 574
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		-246	-	6 151	121 419
Förändring finansiella tillgångar		-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-96 640</b>	<b>-465 926</b>	<b>-707 850</b>	<b>-507 595</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån		654 173	213 285	877 167	738 497
Amortering av lån		-289 011	-15 875	-479 953	-472 218
Obligationslån		-	-	-	400 000
Hybridobligation		-	-	500 000	-
Transaktionskostnader hybrid		-9 010	-	-26 014	-
Derivat		-	-	-3 035	-
Teckningsoptioner		-	-	636	-
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-2 574	546	-842	-1 181
Lån Intresseföretag		44	-	44	-
Andelar intresseföretag		4 227	-	4 227	-
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-	-	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>357 849</b>	<b>197 956</b>	<b>872 230</b>	<b>635 098</b>
Periodens kassaflöde		260 908	-228 891	230 210	134 962
Likvida medel vid periodens början		180 482	440 071	211 180	76 218
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>441 390</b>	<b>211 180</b>	<b>441 390</b>	<b>211 180</b>

# RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	OKT-DEC 2021	OKT-DEC 2020	JAN-DEC 2021	JAN-DEC 2020
Nettoomsättning	9 600	11 852	33 500	31 733
Övriga rörelseintäkter	1 549	1 538	5 148	2 713
<b>Bruttoresultat</b>	<b>11 149</b>	<b>13 390</b>	<b>38 648</b>	<b>34 446</b>
Övriga externa kostnader	-7 877	-7 580	-22 934	-19 396
Personalkostnader	-5 460	-5 557	-18 115	-16 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-63	-61	-247	-237
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 250</b>	<b>193</b>	<b>-2 648</b>	<b>-1 399</b>
Finansiella intäkter	12 710	3 049	37 678	4 525
Finansiella kostnader	-8 240	-7 637	-30 977	-12 469
Bokslutsdispositioner	18 478	1 276	18 478	1 276
<b>Resultat före skatt</b>	<b>20 697</b>	<b>-3 118</b>	<b>22 531</b>	<b>-8 067</b>
Skatt	-7 390	-	-7 390	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>13 308</b>	<b>-3 118</b>	<b>15 141</b>	<b>-8 067</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>13 308</b>	<b>-3 118</b>	<b>15 141</b>	<b>-8 067</b>

# BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	31 DEC 2021	31 DEC 2020
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	727	911
Andelar i koncernföretag	34 762	30 242
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	650 660	244 409
Derivat	3 035	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>689 184</b>	<b>275 562</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	30	16
Fordringar hos koncernföretag	394 890	241 972
Övriga fordringar	185	1 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 111	4 503
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>421 216</b>	<b>248 046</b>
Kassa och bank	202 339	163 428
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>623 555</b>	<b>411 474</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 312 739</b>	<b>687 036</b>
TKR	31 DEC 2021	31 DEC 2020
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 255	8 086
Periodens resultat	15 141	-8 067
Hybridobligation	475 364	–
<b>Summa eget kapital</b>	<b>493 760</b>	<b>1 019</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>1 615</b>	<b>–</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 000	–
Obligationslån	396 648	394 711
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>398 648</b>	<b>394 711</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 242	5 446
Skulder till koncernföretag	404 920	280 505
Aktuella skatteskulder	1 238	194
Övriga skulder	2 424	2 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 892	3 034
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>418 716</b>	<b>291 306</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 312 739</b>	<b>687 036</b>

# 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, redovisnings för juridiska personer, och upprättar delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan ändrade redovisningsprinciper. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

### Nya standarder vilka trätt i kraft 2021 och andra förändringar

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committé som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 som har någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

## Not 2: Uppskattningar och bedömningar

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

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

### 2.1 Klassificering av fastigheter

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

### 2.2 Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att 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.

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

#### **2.4 Bedömning av osäkra hyresfordringar**

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

#### **2.5 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper**

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

#### **2.6 Klassificering av förvärv**

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat 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 avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 185,4 Mkr (114,0 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 57,3 procent. Ökningen beror till största delen på att koncernen förvärvat fastigheter men även på att hyresnivåerna ökat något. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista december 2021 till 161 467 kvadratmeter jämfört med 116 817 kvadratmeter per sista december 2020.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -60,3 Mkr för perioden jämfört med föregående period (-32,0 Mkr). Detta motsvarar en ökning på 88,2 procent. Ökningen beror till största delen på förvärv av nya fastigheter.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel			Samhälls- fastigheter		
	JAN-DEC 2021	JAN-DEC 2021	TOTALT	JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2020	TOTALT
Hyresintäkter	185 446	8 206	193 652	113 971	-	113 971
Övriga Intäkter	7 429	8 249	15 679	8 604	5 786	14 390
<b>Totala intäkter</b>	<b>192 875</b>	<b>16 456</b>	<b>209 331</b>	<b>122 575</b>	<b>5 786</b>	<b>128 361</b>
Fastighetskostnader	-59 257	-999	-60 257	-31 822	-202	-32 024
Central administration	-28 649	-5 982	-34 631	-35 178	-3 669	-38 847
<b>Summa</b>	<b>-87 907</b>	<b>-6 981</b>	<b>-94 888</b>	<b>-67 000</b>	<b>-3 871</b>	<b>-70 871</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Mediakostnader	-21 272	-311	-21 582	-10 257	-	-10 257
Fastighetsskötsel	-14 722	-114	-14 835	-11 568	-	-11 568
Planerat underhåll	-	-	-	-308	-	-308
Fastighetsskatt	-8 790	-9	-8 799	-5 192	-183	-5 375
Övriga fastighetskostnader	-14 474	-566	-15 040	-4 498	-19	-4 517
<b>Summa</b>	<b>-59 257</b>	<b>-999</b>	<b>-60 257</b>	<b>-31 822</b>	<b>-202</b>	<b>-32 024</b>
<b>Central administration</b>						
Personalkostnader	-11 647	-3 105	-14 752	-14 713	-3 070	-17 784
Konsultkostnader	-1 063	-2 390	-3 453	-3 520	-	-3 520
Avskrivningar inventarier	-247	-	-247	-237	-	-217
Övriga centrala kostnader	-15 692	-487	-16 179	-16 708	-599	-17 307
<b>Summa</b>	<b>-28 649</b>	<b>-5 982</b>	<b>-34 631</b>	<b>-35 178</b>	<b>-3 669</b>	<b>-38 847</b>
<b>Finansnetto</b>						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	219	-	-	9 347
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-58 339	-	-	-48 740
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	-340	-	-	4 182
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	-	-	-143 087	-	-	4 824
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84 627</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-30 387</b>
Värdeförändringar						
Orealiserad värdeförändring	211 893	96 061	307 954	118 036	17 669	135 706
Realiserad värdeförändring	-1 201	-	-1 201	-1 385	-	-1 385
Orealiserad värdeförändring Derivat	-	-	5 507	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>210 692</b>	<b>96 061</b>	<b>312 260</b>	<b>116 651</b>	<b>17 669</b>	<b>134 321</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>315 661</b>	<b>105 563</b>	<b>511 330</b>	<b>105 226</b>	<b>15 713</b>	<b>161 423</b>



## 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 -28 126 tkr (-3 876 tkr). Uppskjuten skatt uppgår till -66 017 tkr (-30 783 tkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

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

Koncernen		
TKR	31 DEC 2021	31 DEC 2020
<b>Aktuell skattekostnad</b>		
Årets skattekostnad	-28 126	-3 876
	<b>-28 126</b>	<b>-3 876</b>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-66 017	-30 783
	<b>-66 017</b>	<b>-30 783</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>-94 143</b>	<b>-34 659</b>

### Avstämning av effektiv skatt

Koncernen		
TSEK	2021	2020
Resultat före skatt	511 330	161 423
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	21,4%
Ej avdragsgilla kostnader	-105 334	-34 545
Ej skattepliktiga intäkter	-214	-3 545
Resultat från andelar i intresseföretag	831	8 271
Resultat från andelar i intresseföretag	53	895
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	5 361	631
Ej avdragsgill ränta	-9 573	-11 754
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-8
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-	816
Övertaget positivt räntenetto	7 113	6 380
Schablonränta på periodiseringsfond	-11	-5
Förändring periodiseringsfond	7 098	-
Övrigt	533	-1 795
Redovisad effektiv skatt	-94 143	-34 659
	18,4%	21,5%

## Not 6: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	JAN-DEC 2021	JAN-DEC 2021		JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2020	
Verkligt värde vid årets början	2 015 944	257 022	2 272 966	1 550 658	88 329	1 638 988
Förvärv	606 742	5 951	612 693	420 478	35 096	455 574
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	17 159	84 291	101 450	57 370	115 928	173 298
Avyttringar	-5 400	-	-5 400	-130 599	-	-130 599
Värdeförändringar	210 692	96 061	306 753	118 036	17 669	135 706
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>2 845 137</b>	<b>443 325</b>	<b>3 288 462</b>	<b>2 015 944</b>	<b>257 022</b>	<b>2 272 966</b>

### 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 4,3 procent - 9,1 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 en högre kalkylränta om 12,5 procent samt direktavkastning om 10,5 procent men uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 5,72 procent, för samhällsfastigheter 3,62 procent och för hela portföljen till 5,47 procent (5,96 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.

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

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2021 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 3 288 Mkr (2 273 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 308 Mkr (136 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på cirka 45 procent. Värdeuppgången förklaras av värdehöjande investeringar samt förvärv av fastigheter. Men även som av ett något sänkt avkastningskrav.

## Not 7: Närstående

### Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	Transaktionsvärde	
	31 DEC 2021	31 DEC 2020
<b>Tjänster</b>		
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	1 180	1 180
Inköp av administrativa tjänster från närstående	2 000	2 000
Räntenetto	-10 478	-11 889
Fordran på närstående	190 966	23 892
Lån från närstående	155 086	148 872

## Not 8: Händelser efter delårsperiodens utgång

Den 19 januari 2022 har Arwidsro har framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter och slutgiltigt förfall 28 juli 2025.

Den 1 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Järnet 5 med ett överenskommet fastighetsvärde på 284 Mkr och ett hyresvärde på 19,2 Mkr.

Den 3 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Värmdö Ösby 1:229 med ett överenskommet fastighetsvärde på 82 Mkr varvid Arwidsro även tecknade ett tioårigt hyresavtal med EKO-Gruppen. Byggnaden kommer genomgå en ombyggnad för att anpassas till EKO-Gruppens koncept samt innehålla lager. Hyresvärdet vid färdigställande inklusive lager uppskattas till 10,4 Mkr och förväntas vara färdig i mars 2023.

# 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 1

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 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.

## Justerad räntetäckningsgrad

Driftsöverskott för rullande tolv månader minus kostnader för central administration plus extraordinära engångskostnader ej överstigande tio procent av EBITDA plus transaktionskostnader plus/ minus förluster eller vinster från derivatinstrument plus/ minus resultat från förvärv eller försäljningar av fastigheter plus/ minus vinster eller förluster från joint ventures plus återläggning av avskrivningar, amorteringar eller nedskrivningar av tillgångar 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.



Bild: Brädgården i Norrtälje