

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Januari – december 2023

Fjärde kvartalet oktober – december 2023

- Nettoomsättningen ökade med 9,0 procent från 76,7 Mkr till 83,6 Mkr.
- Driftnettot uppgick till 52,3 Mkr (47,7 Mkr) en ökning med 9,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17,5 Mkr (12,2 Mkr).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -36,9 Mkr (82,8 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till -31,7 Mkr (66,0 Mkr).

Perioden 1 januari – 31 december 2023

- Nettoomsättningen ökade med 11,9 procent från 282,2 Mkr till 315,9 Mkr.
- Driftnettot uppgick till 211,2 Mkr (186,9 Mkr) en ökning med 13,0 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 77,7 Mkr (61,1 Mkr), en ökning med 27,2 procent.
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -257,7 Mkr (225,1 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till -171,2 Mkr (258,3 Mkr).
- Fastighetsvärdet ökar under året med 1,7 procent från 4 194,4 Mkr i utgången av 2022 till 4 265,9 Mkr 31 december 2023.
- Vårt WAULT-värde är fortsatt högt på 5,3 år, vilket kan jämföras med 5,5 år samma period föregående år. Våra långa kontrakt med stabila hyresgäster ger oss en trygghet och arbetsro att blicka framåt i en instabil marknad.

Väsentliga händelser under kvartalet oktober-december 2023

- Med visionen att skapa en hållbar livsstil byggstartade Arwidsro 204 st hyresrätter fördelade på tre hus i området Övre Bryggårdsgärdet, Norrtälje. Inflyttning är beräknad till december 2025.
- Eko Stormarknad har öppnat sin första butik i Stockholmsregionen i Arwidsros fastighet på Mölnviks handelsområde i Värmdö. Lek&Bus kommer att flytta in i samma fastighet i slutet av februari 2024. Byggnaderna kommer att vara miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver och Miljöbyggnad iDrift Silver.
- Arwidsro har anslutit sig till Science Based Target Initiative (SBTi), vilket är en bekräftelse på att Arwidsros klimatmål är i enlighet med SBTi Net Zero-standard. Klimatmålen innebär att Arwidsros klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90 procent till 2050.
- Arwidsro fortsätter att utveckla Ölands Köpstad där ICA Kvantum nu växer med ny förbutik och uppgraderade ytor. Detta innebär att ICA Kvantum Färjestaden ökar sina ytor med 534 kvadratmeter och samtidigt tecknar ett nytt 8-årigt hyresavtal.

VD-ord

Förvaltningsresultatet ökade under kvartalet med 43,5 procent till 17,5 Mkr och under året med 27,2 procent till 77,7 Mkr. Den starka utvecklingen av förvaltningsresultatet är trots stigande räntekostnader vilka i sin tur har hållits tillbaka genom en hög räntesäkringsgrad. Vår räntesäkring, tillsammans med fortsatt höjda hyresintäkter, och en god likviditet borgar för en fortsatt god utveckling.

Under kvartalet har vi ytterligare miljöcertifierat vårt bestånd och har nu närmare 90 procent certifierat. Därtill har vi genomfört en klimatriskanalys av våra fastigheter vilket gör att vi lättare kan mitigera eventuella framtida risker. Arwidsro har även anslutit sig till Science Based Target initiative (SBTi) i syfte att nå vetenskapligt baserade klimatmål.

Arwidsro har under oktober påbörjat byggnationen av 204 hyresrättslägenheter i Norrtälje som beräknas vara färdigställda under fjärde kvartalet 2025. Vi fullföljer utvecklingen av vår projektpipeline i den mån projekten lever upp till våra kvalitets-, avkastnings- och hållbarhetskrav.

Under 2023 har transaktionsvolymen varit väldigt låg även om vi har utvärderat många möjligheter. Tyvärr har de höjda avkastningskraven gjort att vi som köpare inte har kunnat nå upp till säljarnas förväntningar. Vi har i stället sett till att växa organiskt. I november öppnade bland annat EKO Stormarknad i vår fastighet på Mölnviks handelsområde på Värmdö. De två Willys-butiker vi påbörjade byggnationen av under första halvåret beräknas tas i bruk under Q1 respektive Q3 i år. Därtill kommer vi färdigställa en Byggmax under första halvåret.

Vi fortsätter att se en god efterfrågan på lokaler i våra fastigheter och har under året förbättrat uthyrningsgraden. Vi har även slutfört transformeringen av Ölands Köpstad genom bland annat utökningen av ICA Kvantums lokaler och etableringen av Nordic Wellness vilket har befest Köpstaden som den ledande handelsplatsen på Öland.

Efter periodens utgång har vi sett en ökad efterfrågan från kapitalmarknaden. I syfte att få en längre och mer diversifierad förfallostruktur refinansierade vi vår obligation som skulle förfalla 2025 med en ny obligation som förfaller februari 2027. Obligationen var kraftigt övertecknad och vi upplever att tillgången på finansiering ökar samtidigt som långräntorna har sjunkit. Trots detta har avkastningskraven fortsatt uppåt vilket har medfört något lägre fastighetsvärde. Vi fortsätter att utvärdera förvärvsmöjligheter då vi är fast övertygade om att dagligvaruankrade handelsfastigheter kommer vara en god investering även i framtiden.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla Arwidsros medarbetare för ert engagemang och ansträngningar under 2023.



Peter Zonabend, VD

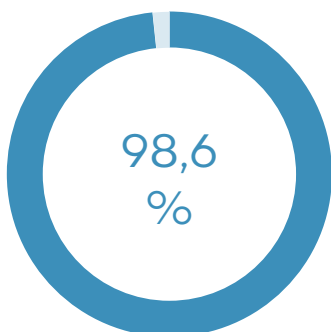
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Zonabend'. The signature is fluid and cursive, written over a light blue background.

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.

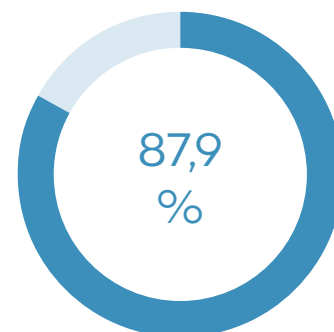
Nyckeltal, TKR	Okt-dec		Jan-dec	
	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	83 636	76 706	315 905	282 234
Fastighetsvärde	4 265 936	4 194 395	4 265 936	4 194 395
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6%	97,5%	98,6%	97,5%
Driftnetto	52 318	47 707	211 202	186 884
Orealiserade värdeförändringar	-36 923	82 778	-257 729	225 059
Resultat före skatt	-15 121	85 553	-174 865	331 330
Eget kapital	1 590 311	1 710 283	1 590 311	1 710 283
Soliditet, %	33,4%	34,4%	33,4%	34,4%
Eget kapital på stamaktie	1 126 561	1 210 283	1 126 561	1 210 283
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	-2,8%	5,5%	-15,2%	21,3%
Avkastning på eget kapital, %	-2,0%	3,9%	-10,8%	15,1%
Belåningsgrad, %	59,0%	51,1%	59,0%	51,1%
Räntetäckningsgrad, gånger	1,7	1,6	1,8	1,8
Justerad räntetäckningsgrad	-	-	1,9	2,1



Ekonomisk uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade byggnader

Grönt ord Q4

Under årets sista kvartal har vi gått från ord till handling. Sedan vi i april 2023 lanserade vår Hållbarhetsplan 2030, har vi arbetat för att plocka ner planens långsiktiga mål på koncernnivå, till konkreta åtgärder och aktiviteter på fastighetsnivå. Några exempel på detta är att vi integrerat hållbarhet i våra fastigheters planerade underhåll. Det innebär att vårt förvaltnings- och hållbarhetsteam behöver arbeta tätt ihop – ett lärorikt arbete. Vi har även arbetat in hållbarhet i vår mall för våra fastigheters affärsplaner, vilket innebär fastighetsspecifika långsiktiga 2030-mål med kopplade aktiviteter per år inom tio områden: energi, vatten, avfall, utsläpp, grönyta/biologisk mångfald, klimatrisker, trygghet, hälsa, cirkularitet och samverkan. Vi är övertygade om att vi behöver möta långsiktiga mål med konkreta åtgärder och ser att vi genom att arbeta på dessa två nivåer kan komma längre både på kort och lång sikt.

Under kvartalet har vi även färdigställt klimatscreening av hela vårt befintliga bestånd. Screeningen är genomförd på geografisk nivå. Generellt sett har vi låga risker i portföljen, och de risker som framkommit arbetar vi nu med att analysera på fastighetsnivå för att sedan göra sårbarhetsanalyser på eventuella kvarstående risker. Därefter kommer vi att fortsätta det systematiska arbetet med att ta fram fastighetsspecifika handlingsplaner och integrera dessa i våra underhållsplaner.

I november anslöt vi oss till Science Based Target Initiative (SBTi), vilket är en bekräftelse på att våra klimatmål är i enlighet med SBTi Net Zero-standard. Klimatmålen innebär att våra klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050. Nu arbetar vi med att ta fram en detaljerad klimatfärdplan så att även detta blir ett område som vi tydligt kan koppla till konkreta åtgärder och aktiviteter.

Vår drivkraft att göra skillnad tar sig i uttryck på flera olika sätt. Samtidigt som vi genomför konkreta åtgärder i våra fastigheter, försöker vi även påverka hela fastighetsbranschen i hållbar riktning. Ett exempel på det är vårt deltagande i Arkus forskningsprojekt Handbok för hållbara handelsplatser. Studio Rå, FREDA arkitekter, Outerspace och Mittuniversitetet har i projektet målet att påbörja en fördjupad dialog mellan relevanta aktörer och akademien för att med cirkulär design ställa om befintliga handelsplatser

mot hållbarhet, resurseffektivitet, biologisk mångfald och ökad livskvalitet. Här sträckte vi på Arwidsro ut handen för att använda våra fastigheter som exempel och referensprojekt. Under hösten har vi fungerat som referensgrupp, kunskapsbank och bollplank till projektgruppen i arbetet med att ta fram handboken och vi har bland annat deltagit i en workshop med projektdeltagarna samt Arwidssonstiftelsen, TAM Group och Värmdö kommun för att diskutera visioner och förslag till förbättringar av hållbara handelsplatser. Dialogen fortsätter och vi ser fram emot att framöver dela med oss av klokskap och konkreta verktyg.

När vi lämnar 2023 bakom oss är det svårt att förbise det faktum att 2023 var det varmaste året som uppmätts. Utöver klimatet är det flera samhällsförändringar som oroar, och även om det är viktigt att påminna sig om att omställnings- och förändringsarbete tar tid och kräver mod och uthållighet, kan det ändå vara utmanande att omställningstakten inte är tillräcklig. Året 2023 bjöd på stora utmaningar i omvärlden och inte minst för vår bransch. Det är för oss ingen ursäkt att sakta ner på takten inom hållbar omställning, snarare tvärtom – nu har vi tillfälle att skapa förändring när vi behöver göra saker på annat sätt, utmana det som varit och skapa nya möjligheter. Arwidros strategi är att fortsätta hålla oss till vår långsiktiga hållbarhetsplan, göra hållbarhet till en del i vår affär, möta ökade rapporteringskrav med god struktur och planering samtidigt som vi varje dag försöker göra något konkret i omställningsarbetet. Vi tror på det goda exemplet, att dela med oss även av de små sakerna och att vända frustration till engagemang och driv. Likgiltighet är det värsta som finns, som vår ägare och grundare säger. Det ligger något enkelt och klokt i det. Alla kan göra något. Det börjar med Dig.



Maria Björkling,
Hållbarhetsansvarig

Resultatanalys Oktober - december 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under kvartalet med 9,0 procent från 76,7 Mkr till 83,6 Mkr jämfört med samma period föregående år. Av detta stod hyresintäkterna rensat för de vidarefakturerade kostnaderna för en ökning med 17,7 procent avseende totalt bestånd. Ökningen av hyresintäkterna beror dels på att Arwidsro förvaltade ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år, dels på indexuppräkningar samt nya uthyrningar i flera fastigheter. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 13,4 procent i kvartalet jämfört med samma period föregående år.

Uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 98,6 procent jämfört med 97,5 procent samma period föregående år, vilket är en marginell förändring då det har varit närmast fullt uthyrt.

Fastighetskostnader

Totalt sett har fastighetskostnaderna ökat från 29,0 Mkr till 31,3 Mkr. Av detta avser 6,5 Mkr kostnader för ett projekt som har vidarefakturerats, där den vidarefakturerade omsättningen redovisas som Övriga intäkter. Rensat för den effekten minskar kostnaderna med 14,3 procent jämfört med samma period föregående år, vilket framförallt förklaras av att kostnaderna för media är lägre jämfört med samma period föregående år. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna minskat med 10,5 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

Mediakostnaderna, det vill säga kostnader för exempelvis el, fjärrvärme och vatten, minskade i förhållande till jämförelseperioden med 28,6 procent för totalt bestånd. Analysen för de jämförbara fastigheterna visar att kostnaderna för el är kraftigt ner, vilket till viss del möts av ökade kostnader för övrig media. Den totala skillnaden för jämförbart bestånd uppgår till -29,8 procent. En hög andel av mediakostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäktsreservering görs av preliminär debitering baserad på budget i förhållande till faktiska kostnader.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 52,3 Mkr jämfört med 47,7 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 9,7 procent. Överskottsgraden för det fjärde kvartalet 2023 uppgick till 62,6 procent jämfört med 62,2 procent föregående år för hela beståndet.

Resultatanalys Januari - december 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättningen ökade under perioden med 11,9 procent från 282,2 Mkr till 315,9 Mkr. Av detta stod hyresintäkterna för en ökning med 17,2 procent avseende totalt bestånd, från 227,3 Mkr till 266,3 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,6 procent jämfört med 97,5 procent föregående år, vilket är en marginell förändring då det har varit närmast fullt uthyrt. Ökningen av hyresintäkterna beror framför allt på att Arwidsro förvaltade ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år. Den beror även på omförhandlade kontrakt, indexuppräkning samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har intäkterna ökat med 6,2 procent där förändringen är kopplat till indexuppräkning samt omförhandlade kontrakt och ny uthyrning i flera fastigheter. Rensat för effekten som kommer av vidarefakturerade driftstillägg blir ökningen 13,3 procent för de jämförbara fastigheterna.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 104,7 Mkr (95,4 Mkr). Ökningen förklaras dels av att Arwidsro förvaltade ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period föregående år men även av att kostnaderna för ett projekt om 6,5 Mkr har vidarefakturerats. Intäkterna för vidarefaktureringen redovisas som Övriga intäkter. Tittar vi på jämförbara fastigheter är fastighetskostnaderna stabila med en minskning på 2,7 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

Mediakostnaderna minskade under perioden med 13,2 procent, från 38,7 Mkr till 33,6 Mkr, vilket framförallt beror på de sjunkande priser vi ser på el. En hög andel av mediakostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäktsreservering görs baserat på preliminär debitering baserad på budget i förhållande till faktiska kostnader. Sett till jämförbara fastigheter har kostnaderna för media minskat med 14,9 procent.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 18,0 procent från 19,8 Mkr till 23,4 Mkr. Detta förklaras av det ökande beståndet av fastigheter, men även på ett högre utfall av kostnader för skötsel av utemiljö inklusive snöröjning och sandning under vintern 2023. För jämförbara fastigheter har kostnaderna ökat med 23,9 procent jämfört med 2022.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 211,2 Mkr jämfört med 186,9 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 13,0 procent. Överskottsgraden för helår 2023 uppgick till 66,9 procent jämfört med 66,2 procent föregående år. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 10,0 procent med en ökning av överskottsgraden från 69,8 procent 2022 till 72,3 procent 2023.

Central administration

Kostnaderna för central administration minskade under perioden till 34,5 Mkr jämfört med 39,6 Mkr föregående år. Detta motsvarade en minskning av kostnaderna med 12,7 procent. Minskningen förklaras framför allt av att de tillfälliga konsulter vi tidigare hade som en följd av expansionen nu ersatts med anställda samt att vi föregående år hade högre kostnader för investeringar i programvara och analysprogram.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -101,0 Mkr jämfört med föregående period som uppgick till -88,4 Mkr. Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat i och med den större fastighetsvolymen samt ett högre ränteläge. Koncernen tillämpar från och med den 1 juli 2023 den möjlighet som finns i redovisningsstandarden IAS 23 Låneutgifter att, på de pågående projekt som uppfyller definitionen av en kvalificerad tillgång, aktivera ränteutgifter och lägga dessa till anskaffningsvärdet för tillgången/projektet för att på så vis visa en mer korrekt bild av projektens verkliga värde. De på detta sätt aktiverade ränteutgifterna har för året uppgått till 16,9 Mkr. Räntetäckningsgraden påverkas av den förändrade redovisningsprincipen och utfallet för kvartalet blir 1,7 gånger (1,6 gånger). Utan denna justering hade räntenettet uppgått till -117,9 Mkr ackumulerat för året och räntetäckningsgraden hade varit 1,0 gånger för det fjärde kvartalet och 1,5 gånger för helåret 2023.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 77,7 Mkr, vilket kan jämföras med utfallet 61,1 Mkr samma period föregående år och en procentuell ökning om 27,2 procent trots det försämrade räntenettet.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -257,7 Mkr jämfört med 225,1 Mkr föregående år. Under 2022 redovisades även realiserade värdeförändringar om 1,9 Mkr, något som inte redovisas i år på grund av att inga avyttringar har skett. Av värdeförändringarna är -243,8 Mkr (161,7 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -13,9 Mkr (63,4 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden förklaras av det ändrade marknads- och ränteläget.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgår till -28,2 Mkr (46,0 Mkr), vilket är drivet av ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt 3,7 Mkr (-73,0 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -21,5 Mkr (-11,3 Mkr), där -10,6 Mkr (-3,3 Mkr) Mkr kommer från årets skatteberäkning och -10,9 Mkr (-8,0 Mkr) Mkr är en beräknad skatteeffekt av räntan på hybridobligationen. Uppskjuten skatt uppgick till 25,2 Mkr jämfört med -63,2 Mkr föregående år. Skillnaden i uppskjuten skatt jämfört med samma period föregående år är i huvudsak kopplat till uppskjutna skatteeffekter på skillnader i realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -171,2 Mkr (258,3 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 303,2 Mkr (78,4 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Finansiering

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån. 2020 emitterades ett icke säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr, vilken förföll under 2023. Arwidsro ingick då avtal om kreditfacilitet för att bibehålla vår likviditetsposition, tecknat på villkor som är jämförbara med obligationen som förföll, vilket ger oss flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget.

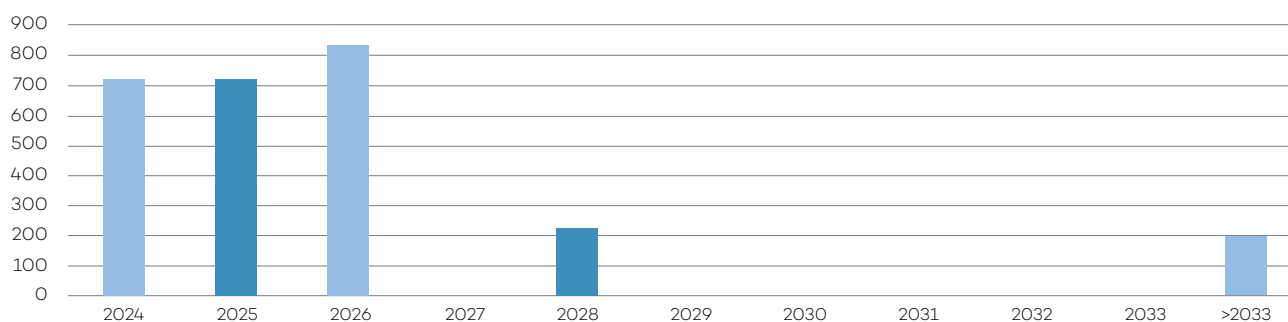
Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. I det första kvartalet 2023 har hybridobligation köpts tillbaka till ett värde om 33,7 Mkr och under det tredje kvartalet har ytterligare 2,5 Mkr köpts tillbaka.

Arwidsro har valt att omklassificera 103,6 Mkr som tidigare behandlats som långfristiga skulder till ägarbolag som fritt eget kapital. Då lånen till sin natur var efterställda externa kredittagare blir den nya klassificeringen mer rättvisande.

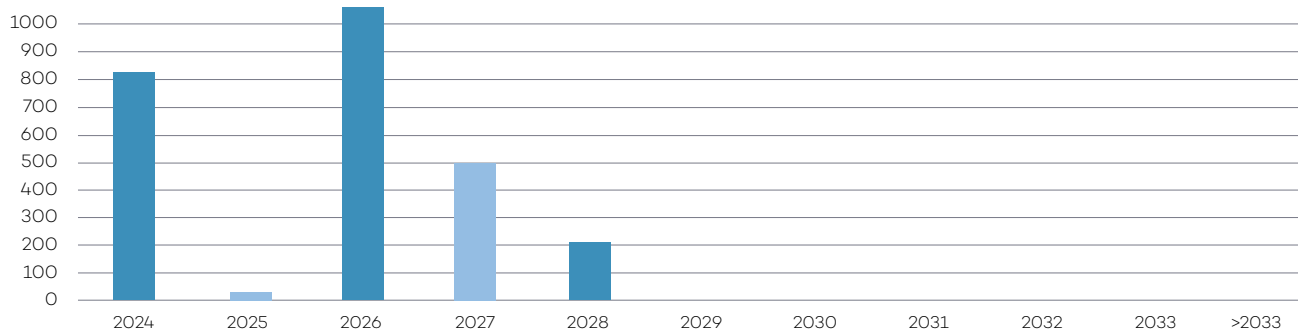
Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas värde och att den aldrig ska överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period.

Arwidsro hade den 31 december räntebärande skulder, exklusive ägarlån, om 2 727,9 Mkr (2 575,9 Mkr). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 59,0 procent (51,1 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,9 procent (4,1 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde. Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 2,1 år (2,6 år) varav 31,0 (31,0) procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 3,8 år (3,4 år). Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Kapitalbindning per år (MSEK)



Räntebindning per år (MSEK)



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. Arwidsro 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

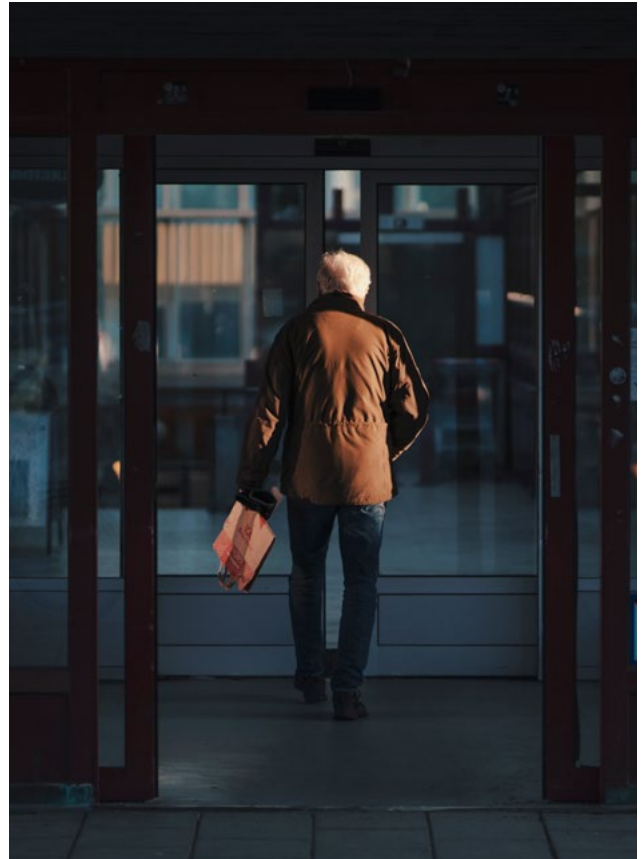
Intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro äger den 31 december 2023 illustreras av nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjänandeförmågan tar inte i beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	349 781
Fastighetskostnader	-98 063
Driftnetto	251 718
Central administration	-33 321
Finansnetto	-107 886
Förvaltningsresultat	110 511
Räntetäckningsgrad	2,0

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2023.

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

Med visionen att skapa en hållbar livsstil byggstartade Arwidsro 204 st hyresrätter fördelade på tre hus i området Övre Bryggårdsgärdet, Norrtälje. Projektet har ett uppskattat värde vid färdigställande om ca 345 Mkr och inflyttning är beräknad till december 2025. (Pressmeddelat 1 november 2023).

Eko Stormarknad har öppnat sin första butik i Stockholmsregionen i Arwidsros fastighet på Mölnviks handelsområde i Värmdö. Lokalen är 7 500 kvadratmeter och hyrestiden uppgår till 10 år. Lek&Bus kommer att flytta in i samma fastighet i slutet av februari 2024, där ytan uppgår till 1 570 kvadratmeter och kontraktstiden även här uppgår till 10 år. Byggnaderna kommer att vara miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver och Miljöbyggnad iDrift Silver. (Pressmeddelat 29 november 2023).

Arwidsro har anslutit sig till Science Based Target Initiative (SBTi), vilket är en bekräftelse på att Arwidsros klimatmål är i enlighet med SBTi Net Zero-standard. Klimatmålen innebär att Arwidsros klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050. (Pressmeddelat 4 december 2023).

Arwidsro fortsätter att utveckla Ölands Köpstad där ICA Kvantum nu växer med ny förbutik och uppgraderade ytor. Detta innebär att ICA Kvantum Färjestaden ökar sina ytor med 534 kvadratmeter och samtidigt tecknar ett nytt 8-årigt hyresavtal. Utöver detta kommer Dressmann, Specsavers samt Restaurang Köpstaden att få nya uppgraderade ytor med uppdaterade koncept, i dessa fall har nya hyresavtal skrivits på 3–5 år. Under tredje kvartalet i år har även Nordic Wellness öppnat sitt gym i Ölands Köpstad. Arwidsro har under 2023 även påbörjat ett långsiktigt, affärsutvecklande arbete med hållbarhet i fokus. (Pressmeddelat 11 december 2023).

Arwidsro anpassar 1 270 kvm i Rodellens Handelsområde, Staffanstorps, åt Jem och Fix. Hyresgästen är en välkänd aktör inom segmentet bygghandel och kompletterar utbudet väl i en redan stark handelsplats. Inflyttning sker i april 2024 och hyreslängden är 10 år. (Pressmeddelat 26 januari 2024).

Arwidsro Fastighets AB har i februari 2024 framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 475 baspunkter (de "Nya Gröna Obligationerna"). Arwidsro har för avsikt att notera de Nya Gröna Obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. Emissionslikviden från De Nya Gröna Obligationerna kommer att användas i enlighet med det gröna ramverket, inklusive för att köpa tillbaka utestående obligationer som förfaller i juli 2025. Detta var den första emissionen under Arwidsros nya gröna ramverk. Transaktionen var kraftigt övertecknad med ett starkt intresse från såväl institutionella investerare som retailinvestorer. (Pressmeddelat 1 februari 2024).

Ytterligare information om den emitterade obligationen och återköpserbjudandet har meddelats den 5 februari 2024 samt den 16 februari 2024. För fullständiga meddelanden, besök gärna [arwidsro.se](https://www.arwidsro.se).

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 24 (18) medarbetare av vilka 46 (44) procent var kvinnor och 54 (56) procent män.

Intygande

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

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den **23 februari 2024**

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 Arwidstro 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 Arwidstro Fastighets AB:s (publ) nyhetsdistributör MFN vid publiceringen av detta pressmeddelande.

För ytterligare information kontakta

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

Jonas Sundin, CFO, mobil: 072-546 99 66

Granskning av revisorer

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

Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q1 2024: 15 maj 2024

Årsredovisning 2023: 18 april 2024

Kvartalsrapport Q2 2024: 10 jul 2024

Kvartalsrapport Q3 2024: 23 okt 2024

Kvartalsrapport Q4 2024: 19 feb 2025

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Okt-dec 2023	Okt -dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	3	83 636	76 706	315 905	282 234
Fastighetskostnader	3, 4	-31 319	-28 999	-104 703	-95 350
Driftnetto		52 318	47 707	211 202	186 884
Central administration	3	-9 128	-9 052	-34 547	-39 583
Finansiella intäkter	7	3 188	10 517	14 276	12 296
Finansiella kostnader	7	-28 924	-36 958	-115 302	-100 661
Andel i joint ventures resultat		-	-48	2 102	2 177
Förvaltningsresultat		17 455	12 167	77 730	61 114
Värdoförändring fastigheter, realiserade		-	-274	-	1 869
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	6	-36 923	82 778	-257 729	225 059
Värdoförändring finansiella instrument, orealiserade		-28 967	-6 390	-28 181	46 015
Bokslutsdispositioner		33 314	-2 727	33 314	-2 727
Resultat före skatt		-15 121	85 553	-174 865	331 330
Skatt	5	-16 536	-19 570	3 681	-72 984
Periodens resultat		-31 658	65 983	-171 185	258 345
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-35 924	66 041	-175 451	258 372
Innehav utan bestämmande inflytande		4 267	-58	4 266	-27
Periodens resultat		-31 658	65 983	-171 185	258 345
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-31 658	65 983	-171 185	258 345

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	4 265 936	4 194 395
Inventarier		1 545	1 044
Andelar i joint ventures		-	2 133
Derivat		26 975	54 625
Summa anläggningstillgångar		4 294 456	4 252 196
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		724	1 480
Fordringar hos ägarbolag	8	171 939	230 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 048	18 570
Övriga fordringar		67 750	34 673
Likvida medel		212 831	432 716
Summa omsättningstillgångar		469 292	718 130
Summa tillgångar		4 763 748	4 970 326
Eget kapital			
Aktiekapital		1 025	1 015
Hybridobligation		463 750	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 121 245	1 209 278
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 586 021	1 710 293
Innehav utan bestämmande inflytande		4 291	-10
Summa eget kapital		1 590 311	1 710 283
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		1 933 050	1 889 391
Långfristiga skulder till ägarbolag	8	-	103 630
Övriga långfristiga skulder		1 741	2 691
Uppskjutna skatteskulder		191 183	216 369
Summa långfristiga skulder		2 125 974	2 212 081
Kortfristiga räntebärande skulder		793 074	683 880
Leverantörsskulder		60 850	19 808
Skulder till ägarbolag		90 953	213 667
Skatteskulder		6 661	21 896
Övriga skulder		19 338	18 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 587	89 785
Summa kortfristiga skulder		1 047 463	1 047 963
Summa skulder		3 173 437	3 260 043
Summa eget kapital och skulder		4 763 748	4 970 326

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Hybrid	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1 426	1 125 236	500 000	1 627 662	7	1 627 670
<i>Årets totalresultat</i>							
Årets resultat	-	-	258 372	-	258 372	-27	258 345
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	258 372	-	258 372	-27	258 345
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Lämnade utdelningar	-	-	-151 396	-	-151 396	-	-151 396
Övriga justeringar	-	-	-379	-	-379	10	-369
Nyemission	15	6 825	-	-	6 840	-	6 840
Betalning ränta, ink skatt, hybridobligation	-	-	-30 807	-	-30 807	-	-30 807
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 015	8 251	1 201 027	500 000	1 710 292	-10	1 710 283

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Hybrid	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 251	1 201 027	500 000	1 710 292	-10	1 710 283
<i>Årets totalresultat</i>							
Årets resultat	-	-	-175 451	-	-175 451	4 266	-171 185
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-175 451	-	-175 451	4 266	-171 185
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Lämnade utdelningar	-	-	-30 557	-	-30 557	-	-30 557
Nyemission	10	7 184	-9	-	7 185	35	7 220
Återköp av hybridobligation	-	-	5 575	-36 250	-30 675	-	-30 675
Konvertering av ägarlån	-	-	147 232	-	147 232	-	147 232
Betalning ränta, ink skatt, hybridobligation	-	-	-42 007	-	-42 007	-	-42 007
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	15 435	1 105 810	463 750	1 586 019	4 291	1 590 311

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Not	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		17 455	12 167	77 731	61 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Räntenetto i förvaltningsresultat		25 735	26 441	101 027	88 365
Avskrivning av inventarier		67	66	267	258
Resultatandel joint venture		-	48	-	-2 177
		43 258	38 722	179 021	147 559
Erhållen ränta		6 717	10 335	15 177	12 078
Betald ränta		-28 199	-33 291	-124 119	-84 700
Betald skatt		17 216	-2 704	-25 842	-4 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital					
		38 992	13 062	44 240	70 243
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		64 041	-26 766	70 719	-75 030
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-90 024	49 327	-89 028	55 397
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten					
		13 009	35 623	25 931	50 610
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		-107 068	-43 794	-303 163	-78 166
Investeringar inventarier		-747	-	-768	-62
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-2 487	-122 302	-2 487	-642 239
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		-	-	-	22 501
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-6 730	-	-6 730	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
		-110 302	-166 096	-313 148	-697 966
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		124 666	332 867	963 403	1 192 148
Amortering av lån		-65 974	-214 014	-811 080	-524 671
Återköp hybridobligation		10 725	-	-30 675	-
Betald ränta hybridobligation		-24 557	-10 463	-52 906	-37 142
Nyemission		-	-	-	6 840
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-500	738	-950	1 903
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-	-458	-395
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
		44 360	109 128	67 334	638 683
Periodens kassaflöde		-52 933	-21 346	-219 885	-8 674
Likvida medel vid periodens början		265 767	454 062	432 716	441 390
Likvida medel vid årets slut					
		212 831	432 716	212 831	432 716

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	13 000	12 943	52 714	51 571
Övriga rörelseintäkter	11	1 554	2 416	4 053
Bruttoresultat	13 011	14 497	55 130	55 624
Övriga externa kostnader	-6 058	-7 242	-24 250	-32 012
Personalkostnader	-8 516	-6 507	-29 401	-21 341
Avskrivningar av inventarier	-67	-66	-267	-258
Rörelseresultat	-1 630	682	1 212	2 013
<i>Resultat från finansiella poster:</i>				
Finansiella intäkter	18 873	17 285	82 537	58 845
Finansiella kostnader	-36 344	-17 136	-79 235	-54 274
Bokslutsdispositioner	2 871	-509	2 871	-509
Resultat före skatt	-16 231	322	7 385	6 074
Skatt	-3 840	-2 271	-11 805	-7 993
Periodens resultat	-20 071	-1 949	-4 420	-1 918
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-20 071	-1 949	-4 420	-1 918

Balansräkning för moderbolaget

TKR	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Inventarier	1 033	531
Pågående arbeten	6 598	771
Andelar i koncernföretag	217 312	213 337
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	985 319	931 862
Derivat	1 375	3 035
Summa anläggningstillgångar	1 211 636	1 149 535
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	2	393
Fordringar hos koncernföretag	945 288	792 300
Övriga fordringar	192	2 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 199	69 408
Summa kortfristiga fordringar	949 680	864 161
Kassa och bank	16 627	164 430
Summa omsättningstillgångar	966 307	1 028 592
Summa tillgångar	2 177 943	2 178 127
TKR	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	1 025	1 015
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 025</i>	<i>1 015</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	14 457	8 247
Balanserat resultat	-259 773	-190 865
Hybridobligation	463 750	500 000
Årets resultat	-4 420	-1 918
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>214 015</i>	<i>315 464</i>
Summa eget kapital	215 040	316 479
Obeskattade reserver	2 283	1 615
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	400 000	-
Obligationslån	278 527	277 503
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 102	42 000
Summa långfristiga skulder	680 629	319 503
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	50 000	-
Leverantörsskulder	4 378	3 694
Skulder till koncernföretag	1 204 875	1 138 957
Aktuella skatteskulder	180	1 199
Kortfristig del av obligationslån	-	378 210
Övriga skulder	2 375	1 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 383	16 736
Summa kortfristiga skulder	1 279 991	1 540 531
Summa eget kapital och skulder	2 177 943	2 178 127

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, med ett undantag som framgår av rubriken närmast nedan, samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar 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 2023 och andra förändringar

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 som har någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Fr.o.m. 1 juli 2023 har en ny redovisningsprincip implementerats inom ramen för befintlig redovisningsstandard IAS 23 Låneutgifter. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Röntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Under det fjärde kvartalet har 7,6 Mkr aktiverats och totalt under 2023 har 16,9 Mkr aktiverats. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då det ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år.

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. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är 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 +/- 7-8 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 observerbara 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.

Not 3: Segmentrapportering

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

Hyresintäkterna inklusive vidarefakturerade kostnader avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 279,4 Mkr (256,3 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 9,0 procent. Ökningen beror på att koncernen förvärvat fastigheter men även på att hyresnivåerna ökat något. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista december 2023 till 198 535 kvadratmeter jämfört med 187 783 kvadratmeter per sista december 2022.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till -104,7 Mkr för perioden jämfört med föregående periods utfall om -95,4 Mkr, årets utfall dras dock upp av en vidarefakturerad projektkostnad om 6,5 Mkr vilka även drar upp de övriga intäkterna med samma belopp. Renstat för denna effekt har vi en kostnadsökning motsvarande 3,0 procent, vilket kommer av det ökade fastighetsbeståndet.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-dec 2023	Jan-dec 2023		Jan-dec 2022	Jan-dec 2022	
Hyresintäkter	279 388	16 387	295 775	256 272	13 672	269 944
Övriga Intäkter	10 205	9 925	20 130	9 205	3 085	12 290
Nettoomsättning	289 593	26 312	315 905	265 477	16 757	282 234
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-32 184	-1 403	-33 587	-37 844	-836	-38 679
Fastighetsskötsel	-23 175	-233	-23 407	-19 717	-129	-19 846
Fastighetsskatt	-14 063	9	-14 054	-13 917	-22	-13 939
Övriga fastighetskostnader	-25 617	-8 038	-33 655	-21 782	-1 103	-22 885
Summa	-95 039	-9 664	-104 703	-93 260	-2 089	-95 350
Driftnetto	194 554	16 648	211 202	172 217	14 668	186 884
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)	-	-	-19 709	-	-	-12 462
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)	-	-	-267	-	-	-258
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	-	-	-14 571	-	-	-26 863
Summa	-	-	-34 547	-	-	-39 583
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	14 276	-	-	12 296
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-115 302	-	-	-100 661
Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	2 102	-	-	2 177
Summa	-	-	-98 925	-	-	-86 187
Förvaltningsresultat	194 554	16 648	77 730	172 217	14 668	61 114
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	-	1 869	-	1 869
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-243 804	-13 925	-257 729	161 699	63 360	225 059
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-	-	-28 181	-	-	46 015
Bokslutsdispositioner	-	-	33 314	-	-	-2 727
Resultat före skatt	-49 250	2 723	-174 865	335 785	78 027	331 330

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 helåret 2023 uppgår till -21,5 Mkr (-11,3 Mkr). Uppskjuten skatt uppgår till 25,2 Mkr (-63,2 Mkr). Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

TKR	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-21 505	-11 300
Summa	-21 505	-11 300
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	25 186	-63 248
Summa	25 186	-63 248
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	3 681	-74 548

Not 6: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-dec 2023	Jan-dec 2023		Jan-dec 2022	Jan-dec 2022	
Verkligt värde vid årets början	3 598 502	595 893	4 194 395	2 845 137	443 325	3 288 462
Förvärv	9 218	-	9 218	577 847	64 392	642 239
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	249 101	54 062	303 163	53 113	25 329	78 442
Aktiverad ränta	13 232	3 660	16 892	-	-	-
Omklassificering till inventarier	-	-	-	-	-513	-513
Avyttringar	-	-	-	-39 294	-	-39 294
Orealiserade värdeförändringar	-243 804	-13 925	-257 729	161 699	63 360	225 059
Verkligt värde vid årets slut	3 626 248	639 690	4 265 936	3 598 502	595 893	4 194 395

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Varje kvartal värderas en fjärdedel av beståndet externt, vilket sker genom oberoende värderingar. De övriga tre fjärdedelarna av fastighetsbeståndet värderas med hjälp av intern kassafflödesvärdering. Samtliga av koncernens fastigheter är föremål för extern värdering under ett räkenskapsår. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). De värderingsinstitut som anlitas är främst Newsec, CBRE samt Novier 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 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 5,6 procent till 8,9 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/tomträdden individuellt direktavkastningskrav för att beräkna restvärdet. Tre fastigheter har en högre kalkylränta (10,0 procent, 10,2 procent respektive 10,5 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning om 8,0 procent respektive 8,3 procent men dessa uppgår dock bara till 0,15 procent av totalt fastighetsvärde.

Den vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 6,2 procent (5,7 procent), för samhällsfastigheter 4,3 procent (3,5 procent) och för hela portföljen till 5,9 procent (5,4 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 observerbara indata.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2023 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 265,9 Mkr (4 194,4 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde mot föregående år samma period motsvarar en värdeökning om 1,7 procent (27,5 procent) och förklaras framförallt av de investering i ny-, till- och ombyggnationer som skett under det gångna året vilket totalt sett gett en värdeökning trots de stora negativa värdeglidningarna som skett.

Den realiserade värdeförändringen för koncernens fastigheter uppgick totalt till -36,9 Mkr (82,8 Mkr) för kvartalet och till -257,7 Mkr (225,1 Mkr) för helåret 2023. Den summerade värdenedgången för 2023 motsvarar en värdenedgång om -6,1 procent av det ingående värdet för fastighetsbeståndet.

Not 7: Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen				
TKR	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter för lån och fordringar	2 333	146	6 798	219
Ränteintäkter för ägarlån	740	1 075	4 711	2 806
Övriga finansiella intäkter	115	9 296	2 768	9 271
Summa finansiella intäkter	3 188	10 517	14 276	12 296
Finansiella kostnader				
Räntekostnader för banklån	-27 879	-20 825	-77 003	-47 808
Räntekostnader för ägarlån	-677	-2 620	-10 478	-10 449
Övriga finansiella kostnader	-368	-13 513	-27 822	-42 404
Summa finansiella kostnader	-28 924	-36 958	-115 302	-100 661
Andel i joint ventures resultat	-	-48	2 102	2 177
Finansnetto redovisat i resultatet	-25 735	-26 489	-98 925	-86 187

Not 8: Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	Transaktionsvärde	
	31 dec 2023	31 dec 2022
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	1 215	1 183
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-2 000	-2 000
Räntenetto	-5 768	-7 643
Fordran på närstående	171 939	230 690
Skuld till närstående	90 953	317 297

Definitioner

Soliditet

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

Soliditet exklusive ägarlån

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

Avkastning eget kapital

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

Eget kapital stamaktier

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

Avkastning eget kapital stamaktier

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

Belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

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

Justerad räntetäckningsgrad

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

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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



ARWIDSRO

www.arwidsro.se