

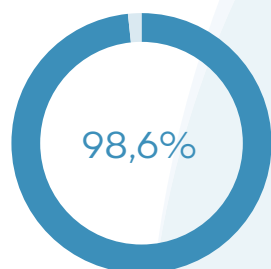
# DELÅRSRAPPORT

## Januari – mars 2024

### Perioden 1 januari – 31 mars 2024

- Hyresintäkterna ökade till 72,6 Mkr, en ökning med 12,1 procent.
- Driftnettot uppgick till 53,6 Mkr, en ökning med 4,1 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,1 Mkr, en ökning med 6,3 procent.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 25,5 Mkr (-0,4 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till 33,9 Mkr (12,2 Mkr).
- Fastighetsvärdet har ökat från 4 265,9 Mkr vid ingången av året till 4 395,1 Mkr den 31 mars, vilket motsvarar en ökning på 3,2 procent.
- Vårt WAULT-värde är fortsatt högt på 5,2 år, vilket kan jämföras med 5,4 år samma period föregående år. Våra långa kontrakt med stabila hyresgäster ger oss en trygghet och arbetsro att blicka framåt i en utmanande marknad.
- Arwidsro har den 20 februari 2024 emitterat ett nytt, grönt obligationslån om 400 Mkr med en löptid om 3 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 475 baspunkter.

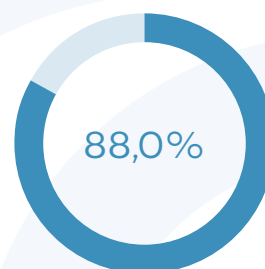
| Nyckeltal, TKR                           | Jan-mar   |           | R12       | Helår     |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | 2024      | 2023      | R12       | 2023      |
| Nettoomsättning                          | 80 711    | 80 405    | 316 211   | 315 905   |
| Fastighetsvärde                          | 4 395 114 | 4 257 278 | 4 395 114 | 4 265 936 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %              | 98,6%     | 99,1%     | 98,6 %    | 98,6%     |
| Driftnettot                              | 53 649    | 51 560    | 213 291   | 211 202   |
| Orealiserade värdeförändringar           | 25 532    | -414      | -231 784  | -257 729  |
| Resultat före skatt                      | 45 221    | 13 671    | -143 316  | -174 865  |
| Eget kapital                             | 1 617 484 | 1 653 769 | 1 617 484 | 1 590 311 |
| Soliditet, %                             | 32,7%     | 33,6%     | 32,7%     | 33,4%     |
| Eget kapital på stamaktie                | 1 153 734 | 1 190 019 | 1 153 734 | 1 126 561 |
| Avkastning på eget kapital stamaktier, % | 2,9%      | 1,0%      | -13,0%    | -15,2%    |
| Avkastning på eget kapital, %            | 2,1%      | 0,7%      | -9,2%     | -10,8%    |
| Belåningsgrad, %                         | 58,7%     | 52,5%     | 58,7%     | 58,9%     |
| Räntetäckningsgrad, gånger               | 1,8       | 1,6       | 1,9       | 1,8       |
| Justerad räntetäckningsgrad, gånger      | -         | -         | 1,9       | -         |



Ekonomisk uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade byggnader

# VD-ord

## Fortsatt stärkt förvaltningsresultat drivet av höjda hyror och god kostnadskontroll

Vi har inlett året med en stark organisk tillväxt vilket kommer ifrån kraftigt höjda hyror tack vare att i princip samtliga av våra hyresavtal är indexerade. Samtidigt har vi haft en god kostnadskontroll vilket ger ett ökat driftnetto. Detta visar sig i synnerhet när vi granskar ett jämförbart bestånd. Vi arbetar aktivt med våra hyresgäster. Vi ser en kvittens på kvalitén i vår portfölj då vi bibehåller en mycket låg vakansgrad och en hög genomsnittlig avtalslängd. Vi ser en god efterfrågan på våra lokaler inom både dagligvaruhandel och lågprishandel samt närliggande serviceverksamhet. Framför allt ser vi en stor efterfrågan efter nyetablering och vi hoppas att kunna öka vår portfölj med flera nyutvecklade fastigheter med kvalitativa hyresgäster. Vi ser att vår organisation inom utveckling har visat prov på att ständigt leverera färdigställda byggnader av mycket hög kvalitet och enligt utsatt tidsplan och budget.

Vi ser en ljusning på kapitalmarknaden. I syfte att få en längre och mer diversifierad förfallostruktur refinansierade vi i februari vår obligation som skulle förfalla 2025 med en ny grön obligation som förfaller i februari 2027. Obligationen var kraftigt övertecknad och vi upplever tillgången på kapital, både från obligationsmarknaden och bankerna som god. De förbättrade finansieringsmöjligheterna har börjat stabilisera avkastningskraven något och därmed börjar vi skönja något ökande fastighetsvärden. Huvuddelen av tillväxten av fastighetsportföljen kommer emellertid från investeringar i fastigheter i form av nybyggnation såsom vår hyresrättsbyggnation i Norrtälje och våra nya dagligvarubutiker i Söderhamn och Surahammar. Vi har under kvartalet färdigställt vår nya Willys i Söderhamn tillsammans med en del hyresgästanpassningar vilket höjer kvalitén i fastighetsportföljen ytterligare. All nybyggnation följer vårt gröna ramverk och vi strävar även att byggnationen ska vara taxonomilinjerad. Även om vi både kräver och uppskattar att våra byggnader är certifierade hoppas vi att även värderare och finansiärer ska sätta större värde på ett gott hållbarhetsarbete. Detta i synnerhet som vi ser en något bättre förvaltningsekonomi i byggnaderna men

framför allt en lägre risk när byggnaderna är uppförda i enlighet med våra hållbarhetskrav och har genomgått en klimatriskanalys. Utöver det "gröna" omställningsarbetet vi utför lägger vi stor vikt vid vårt sociala arbete där vi arbetar tillsammans med bland annat Arwidssonstiftelsen i syfte att ta till oss den senaste forskningen. Vi ser det sociala arbetet som affärsutvecklande då fastighetsekonomin blir bättre om området är tryggare och med hög trivsel. Vi arbetar med både lokala organisationer och eldsjälarna vid sidan av våra egna resurser. Utöver att vi är övertygade om att det vi gör både är värdeskapande och bidrar till en bättre förvaltningsekonomi är det en fröjd att se hur fastigheterna får mer "liv".

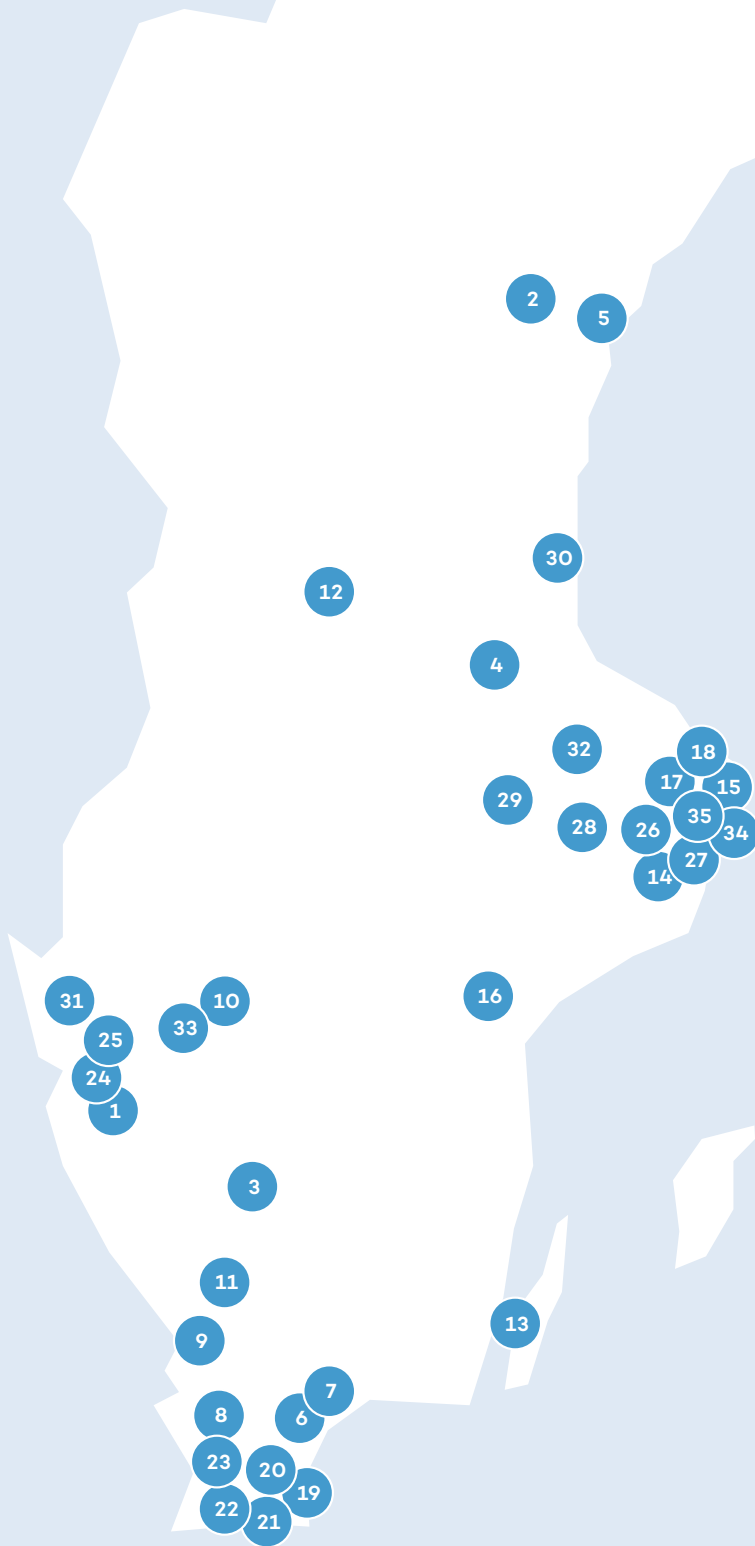
Vi har även arbetat hårt med att ta oss an CSRD-rapporteringen. Ett stort implementeringsarbete kvarstår och ambitionen med CSRD är god även om det kommer ta tid innan alla bolag kommer rapportera jämförbara nyckeltal och använda den data som tas fram till att driva sund hållbar förändring.

Vi fortsätter att utvärdera förvärvsmöjligheter då vi är fast övertygade om att dagligvaruankradefastigheter kommer att vara en god investering även i framtiden. Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla Arwidssros medarbetare för ert engagemang och ansträngningar under inledningen av 2024.



Peter Zonabend, VD





| #  | Kommun        | Area  | Fastighetsbeteckning               |
|----|---------------|-------|------------------------------------|
| 1  | Ale           | 7992  | Starrkärr 1:42                     |
| 2  | Bräcke        | 405   | Bräcke 6:24                        |
| 3  | Gislaved      | 7447  | Ångsdal 2, 10, 11                  |
| 4  | Hofors        | 1087  | Hofors 6:87                        |
| 5  | Härnösand     | 1745  | Fyrvaktaren 19                     |
| 6  | Kristianstad  | 10627 | Fjälkinge 142:2 mfl                |
| 7  | Kristianstad  | 8331  | Flaket 10                          |
| 8  | Kävlinge      | 11242 | Löddeköpinge 14:40                 |
| 9  | Laholm        | 11620 | Mellby 2:129 mfl                   |
| 10 | Lidköping     | 11286 | Fjällskivlingen 4                  |
| 11 | Lund          | 1139  | Döbeln 7                           |
| 12 | Mora          | 6531  | Noret 88:51 mfl                    |
| 13 | Mörbylånga    | 13722 | Björnhovda 27:12                   |
| 14 | Nacka         | Mark  | Orminge 60:1 (del av)              |
| 15 | Norrtälje     | 5989  | Brädgården 1                       |
| 16 | Norrköping    | 14975 | Järnet 5                           |
| 17 | Norrtälje     | Mark  | Förrådet 2                         |
| 18 | Norrtälje     | 3478  | Rimbo-Vallby 5:93                  |
| 19 | Sjöbo         | 3000  | Blejen 1                           |
| 20 | Sjöbo         | 3330  | Yxan 1                             |
| 21 | Skurup        | 3000  | Tummetott 1                        |
| 22 | Skurup        | 3575  | Akka 4                             |
| 23 | Staffanstorps | 29064 | Hemmestorp 3:36 mfl, Brågårp 6:870 |
| 24 | Stenungsund   | 8532  | Stenung 1:108 mfl                  |
| 25 | Stenungsund   | 552   | Näs 1:299                          |
| 26 | Stockholm     | 341   | Handelsboden 24                    |
| 27 | Stockholm     | 406   | Erasmus 17                         |
| 28 | Strängnäs     | 4130  | Bonden 11                          |
| 29 | Surahammar    | Mark  | Surahammar 10:583                  |
| 30 | Söderhamn     | Mark  | Söderala-Sund 1:34                 |
| 31 | Uddevalla     | 500   | Banken 2                           |
| 32 | Uppsala       | 11359 | Berthåga 11:36 mfl                 |
| 33 | Vara          | 4288  | Motorn 8                           |
| 34 | Värmdö        | Mark  | Djurö 4:606 mfl                    |
| 35 | Värmdö        | 9040  | Ösby 1:229                         |

● Miljöcertifierade fastigheter

## Verksamhet

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

## Finansiell kalender

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Kvartalsrapport Q2 2024:   | 10 juli 2024 |
| Kvartalsrapport Q3 2024:   | 23 okt 2024  |
| Bokslutskommuniké Q4 2024: | 19 feb 2025  |

# Grönt ord Q1

Årets första kvartal har varit rapporteringsintensivt. Vi har färdigställt KPI:er till våra 22 mål i vår långsiktiga hållbarhetsplan vilket inkluderar vår utsläppsrapportering – vår första som anslutna till Science Based Target initiative (SBTi). Vår investerarrapport, kopplad till våra gröna obligationer, som utöver utsläpp även innehåller frivillig taxonomirapportering och information om klimatrisker, har i vanlig ordning tredjepartsgranskats av våra revisorer. Utöver det har vi slutfört vår Communication on Progress (CoP), dvs vår rapportering med information om arbetet med de tio principerna i UN Global Compact. Därtill har vi rapporterat information som våra obligationsinvestorare och andra intressenter efterfrågar. Vi ser en klar ökning av efterfrågan inom hållbarhetsrapportering, och delar gärna med oss av det vi mäter och gör. Samtidigt tar det mycket tid att rapportera i olika format.

I januari rivstartade vi vår CSR-resa och har under kvartalet genomfört vår dubbla väsentlighetsanalys. Ett omfattande arbete som till en början var något diffust, men som sedan blev allt tydligare i takt med att vi fick förståelse för helheten. Det är tydligt att vi står inför en stor förändring när nu hållbarhet ska rapporteras nästan i likhet med de finansiella delarna. Rätt använt kan CSRD bli ett kraftfullt verktyg, och även om lagkravet för oss ligger ett par år bort, känner vi oss trygga med att vi i ledningsgruppen nu har förståelse för och kunskap om vad CSRD innebär. Vi noterar stolt att vi gjort ett förarbete med bland annat vår hållbarhetsplan som ger oss fördelar i CSRD-arbetet.

Vi ser positivt på strukturen inom CSRD, att hållbarhet ska integreras i affärsmodell, policy och kopplas till handlingsplaner och mätpunkter. Nu behöver företag och organisationer ta stafettpipen och säkerställa att vi tar

CSRD på allvar och använder rapporteringsverktyget till något ambitiöst och konkret, det får inte bli en pappersprodukt. Samtliga behöver göra den resan hela vägen från styrelse och ledning, till varenda avdelning och medarbetare. Vi befinner oss i den gröna industriella revolutionen och det känns hoppfullt att drivna entreprenörer och ambitiösa företag nu ska ta nästa steg i detta arbete.

CSRD-arbetet har åter påmint oss om hur stort ansvar vi som fastighetsägare har för den hållbara omställningen. Vår verksamhet står för stor påverkan, för risker men även för stora möjligheter. Låt oss inte glömma det. Vi har inte råd att låta resurser inom hållbarhet gå till enbart rapportering, då går vi miste om affärsmöjligheterna. Såväl små som stora initiativ och förändringar är nödvändiga för att säkerställa att vi använder utkomsten av väsentlighetsanalysen till att bedriva ansvarsfullt företagande – en möjlighet för både affär och hållbarhet.



Maria Björkling,  
Hållbarhetsansvarig



# Resultatanalys Januari – mars 2024

## Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 12,1 procent, från 64,7 Mkr till 72,6 Mkr. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkter ökat med 5,3 procent där förändringen är kopplat indexuppräkning samt omförhandlade kontrakt och nyuthyrning i flera fastigheter. Ökningen av hyresintäkterna beror framför allt på omförhandlade kontrakt, indexuppräkning samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,6% procent jämfört med 99,1 procent föregående år, vilket är en marginell förändring då det har varit närmast fullt uthyrt. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster för framförallt media. Dessa minskade under året från 15,7 Mkr till 8,1 Mkr, vilket framförallt beror på lägre kostnader för el.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 27,0 Mkr (28,8 Mkr). Den lägre kostnaden förklaras framförallt av lägre kostnader för media, sett till jämförbara fastigheter är mediakostnaderna 23,8 procent lägre än samma period föregående år.

## Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 53,6 Mkr jämfört med 51,6 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 4,1 procent. Överskottsgraden för det första kvartalet 2024 uppgick till 66,5 procent jämfört med 64,1 procent föregående år.

## Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till 9,5 Mkr jämfört med 8,7 Mkr föregående år, en ökning om 9,4 procent. Ökningen förklaras dels av en större personalstyrka, men även av den satsning på CSRD som Arwidsro gjort under det första kvartalet 2024 för att säkerställa att vi är redo för de kommande kraven och är redo att rapportera på en hög nivå.

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -25,0 Mkr för kvartalet jämfört med föregående års -27,0 Mkr. Förändringen jämfört med föregående period beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat samt ett högre ränteläge på marknaden. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 1,8 gånger (1,6 gånger).

## Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 25,5 Mkr jämfört med -0,4 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 20,9 Mkr (2,1 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 4,6 Mkr (-2,5 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till 0,6 Mkr (-4,0 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

## Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -11,3 Mkr (-1,5 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -2,4 Mkr (-2,4 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -8,8 Mkr jämfört med 0,9 Mkr för samma period föregående år.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 33,9 Mkr (12,2 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 95,8 Mkr (60,6 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

## Exempel på större pågående projekt

I Norrtälje bygger Arwidsro 204 hyresrätter, ett projekt som genomförs i enlighet med vårt nya gröna ramverk. Utöver de miljömässiga kraven investerar vi mycket i den sociala hållbarheten, bland annat genom fina gemensamhetsytor och trygghet för hyresgästerna. Unikt för detta projekt är även att vi prioriterat cykeln framför bilen. Inflyttningen är beräknad till mars 2025.

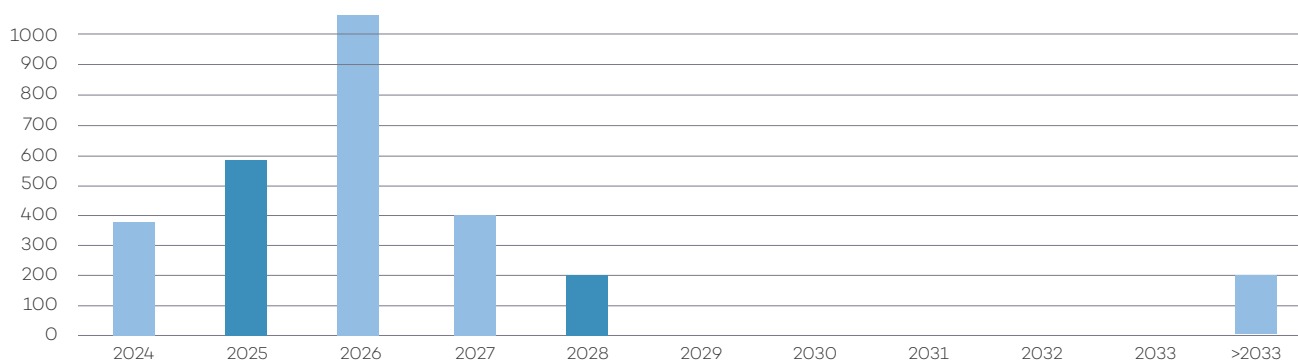


## Finansiering

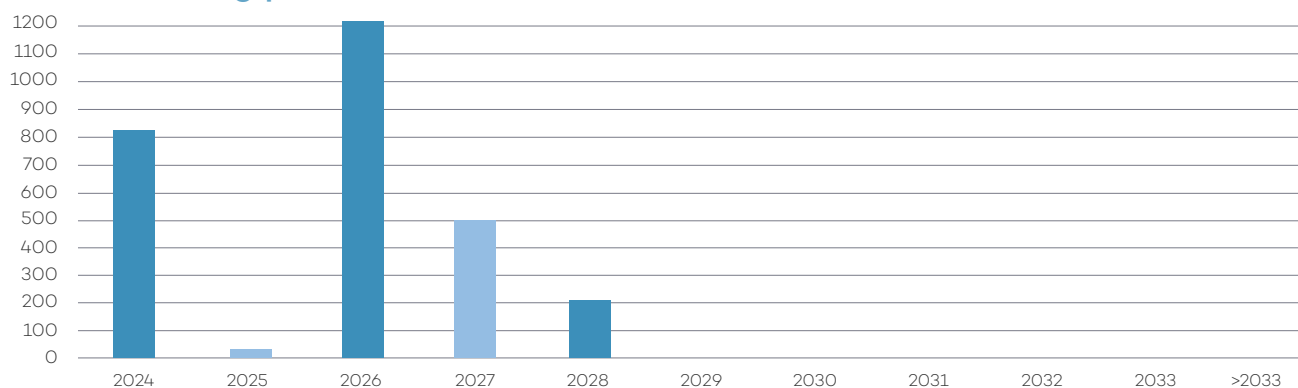
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallstruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak om totalt 1.000 Mkr och ränteswappar om 300 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid utgången av kvartalet till 2 842,9 Mkr (2 558,7 Mkr). Lånen ges i huvudsak direkt till koncernens dotterbolag och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Belåningsgraden uppgick till 58,7 procent (52,5 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid kvartalets utgång till 5,2 procent (4,8 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 1,9 år (2,4 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,9 (3,2) år. Av koncernens totala skuld är 70,5 procent räntesäkrad genom räntetak, ränteswappar och fasträntelån. Låneportföljen är fördelad på elva kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

### Kapitalbindning per år (Mkr)



### Räntebindning per år (Mkr)



## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

## Intjäningsförmåga

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

| Intjäningsförmåga           | Q1 2024        |
|-----------------------------|----------------|
| Nettoomsättning             | 342 329        |
| Fastighetskostnader         | -88 503        |
| <b>Driftnetto</b>           | <b>253 826</b> |
| Central administration      | -34 321        |
| Finansnetto                 | -106 708       |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>112 797</b> |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>   | <b>2,1</b>     |

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 mars 2024.



# Övriga upplysningar

## Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Arwidsro har den 20 februari 2024 emitterat ett nytt, grönt obligationslån om 400 Mkr med en löptid om 3 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 475 baspunkter. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm där första dag för handel var den 11 april 2023. Emissionslikviden användes till att återlösa bolagets utestående gröna obligation den 13 mars 2024, vilka annoterades från Nasdaq Stockholm samma dag som inlösen. För mer information, se arwidsro.se.

## Organisation och medarbetare

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

## Moderbolaget

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



# Intygande

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

Stockholm den **15 maj 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 Arwidsro Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen i detta pressmeddelande har publicerats genom nedanstående kontaktpersons försorg, vid den tidpunkt som anges av Arwidsro Fastighets AB:s (publ) nyhetsdistributör MFN vid publiceringen av detta pressmeddelande.*

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

## **För ytterligare information kontakta**

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

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

# Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

| TKR   | Not  | Jan-mar<br>2024 | Jan-mar<br>2023 | R12             | Jan-dec<br>2023 |
|---|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter   | 2    | 72 562          | 64 713          | 274 191         | 266 342         |
| Övriga intäkter                                       | 2    | 8 149           | 15 692          | 42 020          | 49 562          |
| <b>Nettoomsättning</b>                                |      | <b>80 711</b>   | <b>80 405</b>   | <b>316 211</b>  | <b>315 905</b>  |
| Fastighetskostnader                                   | 2, 3 | -27 062         | -28 845         | -102 920        | -104 703        |
| <b>Driftnetto</b>                                     |      | <b>53 649</b>   | <b>51 560</b>   | <b>213 291</b>  | <b>211 202</b>  |
| Central administration                                | 2    | -9 503          | -8 689          | -35 361         | -34 547         |
| Finansiella intäkter                                  | 6    | 5 230           | 3 501           | 15 769          | 14 040          |
| Finansiella kostnader                                 | 6    | -30 228         | -30 483         | -115 048        | -115 302        |
| Räntekostnader leasingskuld                           |      | -24             | -               | -24             | -               |
| Andel i intresseföretags och joint ventures resultat  |      | -               | 2 102           | -               | 2 102           |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                           |      | <b>19 124</b>   | <b>17 991</b>   | <b>78 628</b>   | <b>77 495</b>   |
| Värdetförändring fastigheter, orealiserade            | 5    | 25 532          | -414            | -231 784        | -257 729        |
| Värdetförändring finansiella instrument, orealiserade |      | 565             | -3 906          | -23 474         | -27 945         |
| Bokslutsdispositioner                                 |      | -               | -               | 33 314          | 33 314          |
| <b>Resultat före skatt</b>                            |      | <b>45 221</b>   | <b>13 671</b>   | <b>-143 316</b> | <b>-174 865</b> |
| Skatt   | 4    | -11 327         | -1 521          | -6 125          | 3 681           |
| <b>Periodens resultat</b>                             |      | <b>33 894</b>   | <b>12 150</b>   | <b>-149 441</b> | <b>-171 185</b> |
| Periodens resultat hänförligt till:                   |      |                 |                 |                 |                 |
| Moderbolagets aktieägare                              |      | 33 877          | 12 159          | -153 715        | -175 451        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                   |      | 17              | -9              | 4 274           | 4 266           |
| <b>Periodens resultat</b>                             |      | <b>33 894</b>   | <b>12 150</b>   | <b>-149 441</b> | <b>-171 185</b> |
| <b>Periodens övrigt totalresultat</b>                 |      | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Periodens totalresultat</b>                        |      | <b>33 894</b>   | <b>12 150</b>   | <b>-149 441</b> | <b>-171 185</b> |

# Rapport över finansiell ställning för koncernen

| TKR  | Not | 31 mar 2024      | 31 mar 2023      | 31 dec 2023      |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>  |     |                  |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 5   | 4 395 114        | 4 257 278        | 4 265 936        |
| Nyttjanderättstillgångar                                     |     | 1 580            | -                | -                |
| Inventarier  |     | 1 889            | 998              | 1 545            |
| Andelar i joint ventures                                     |     | -                | 2 192            | -                |
| Derivat  |     | 32 778           | 49 002           | 26 975           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           |     | <b>4 431 361</b> | <b>4 309 469</b> | <b>4 294 456</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                 |     |                  |                  |                  |
| Hysesfordringar  |     | 798              | 531              | 724              |
| Fordringar hos ägarbolag                                     | 7   | 161 013          | 212 164          | 171 939          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 |     | 32 159           | 29 469           | 16 048           |
| Övriga fordringar  |     | 54 824           | 43 742           | 67 750           |
| Likvida medel  |     | 264 227          | 324 448          | 212 831          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           |     | <b>513 022</b>   | <b>610 354</b>   | <b>469 292</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                                      |     | <b>4 944 383</b> | <b>4 919 823</b> | <b>4 763 748</b> |
| <b>Eget kapital</b>  |     |                  |                  |                  |
| Aktiekapital   |     | 1 025            | 1 015            | 1 025            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |     | 15 435           | 8 251            | 15 435           |
| Hybridobligation   |     | 463 750          | 470 985          | 463 750          |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat          |     | 1 132 966        | 1 173 519        | 1 105 810        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |     | <b>1 613 176</b> | <b>1 653 771</b> | <b>1 586 020</b> |
| Innehav utan bestämmande inflytande                          |     | 4 308            | -1               | 4 291            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |     | <b>1 617 484</b> | <b>1 653 769</b> | <b>1 590 311</b> |
| <b>Skulder</b>   |     |                  |                  |                  |
| Långfristiga räntebärande skulder                            |     | 2 140 677        | 1 546 817        | 1 933 050        |
| Långfristiga skulder till ägarbolag                          | 7   | -                | 109 673          | -                |
| Leasingskuld   |     | 1 591            | -                | -                |
| Övriga långfristiga skulder                                  |     | 1 774            | 2 331            | 1 741            |
| Uppskjutna skatteskulder                                     |     | 200 063          | 215 465          | 191 183          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |     | <b>2 344 105</b> | <b>1 874 286</b> | <b>2 125 974</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder                            |     | 702 173          | 1 011 902        | 793 074          |
| Leverantörsskulder   |     | 75 467           | 27 569           | 60 850           |
| Kortfristiga skulder till ägarbolag                          |     | 91 578           | 240 891          | 90 953           |
| Skatteskulder  |     | 17 358           | 7 634            | 6 661            |
| Övriga skulder   |     | 17 314           | 11 729           | 19 338           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 |     | 78 904           | 92 042           | 76 587           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |     | <b>982 794</b>   | <b>1 391 767</b> | <b>1 047 463</b> |
| <b>Summa skulder</b>   |     | <b>3 326 899</b> | <b>3 266 053</b> | <b>3 173 437</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                        |     | <b>4 944 383</b> | <b>4 919 823</b> | <b>4 763 748</b> |

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

|  | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat | Hybrid         | Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|---------------|----------------------------|---|----------------|--|-------------------------------------|---------------------|
| TKR  |               |                            |   |                |  |                                     |                     |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>      | 1 015         | 8 251                      | 1 201 026                                       | 500 000        | 1 710 291                                      | -10                                 | 1 710 282           |
| <i>Periodens totalresultat</i>               |               |                            |   |                |  |                                     |                     |
| Periodens resultat                           | -             | -                          | -175 451  | -              | -175 451                                       | 4 266                               | -171 185            |
| Periodens övrigt totalresultat               | -             | -                          | -   | -              | -  | -                                   | -                   |
| <b>Periodens totalresultat</b>               | -             | -                          | <b>-175 451</b>                                 | -              | <b>-175 451</b>                                | <b>4 266</b>                        | <b>-171 185</b>     |
| Lämnad utdelning                             | -             | -                          | -30 557   | -              | -30 557  | -                                   | -30 557             |
| Nyemission                                   | 10            | 7 184                      | -9  | -              | 7 185  | 35                                  | 7 220               |
| Återköp av hybridobligation                  | -             | -                          | 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             |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>      | <b>1 025</b>  | <b>15 435</b>              | <b>1 105 808</b>                                | <b>463 750</b> | <b>1 586 019</b>                               | <b>4 291</b>                        | <b>1 590 311</b>    |

|  | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat | Hybrid         | Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|---------------|----------------------------|---|----------------|--|-------------------------------------|---------------------|
| TKR  |               |                            |   |                |  |                                     |                     |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>      | 1 025         | 15 435                     | 1 105 808                                       | 463 750        | 1 586 019                                      | 4 291                               | 1 590 311           |
| <i>Periodens totalresultat</i>               |               |                            |   |                |  |                                     |                     |
| Periodens resultat                           | -             | -                          | 33 877  | -              | 33 877   | 17                                  | 33 894              |
| Periodens övrigt totalresultat               | -             | -                          | -   | -              | -  | -                                   | -                   |
| <b>Periodens totalresultat</b>               | -             | -                          | <b>33 877</b>                                   | -              | <b>33 877</b>                                  | <b>17</b>                           | <b>33 894</b>       |
| <i>Transaktioner med koncernens ägare</i>    |               |                            |   |                |  |                                     |                     |
| Konvertering av ägarlån                      | -             | -                          | 3 681   | -              | 3 681  | -                                   | 3 681               |
| Betalning ränta, ink skatt, hybridobligation | -             | -                          | -10 402   | -              | -10 402  | -                                   | -10 402             |
| <b>Utgående eget kapital 2024-03-31</b>      | <b>1 025</b>  | <b>15 435</b>              | <b>1 132 965</b>                                | <b>463 750</b> | <b>1 613 174</b>                               | <b>4 308</b>                        | <b>1 617 484</b>    |



# Rapport över kassaflöden för koncernen

| TKR   | Not | Jan-mar<br>2024 | Jan-mar<br>2023 | R12             | Jan-dec<br>2023 |
|---|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                 |                 |                 |                 |
| Förvaltningsresultat  |     | 19 124          | 17 991          | 78 863          | 77 730          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                          |     |                 |                 |                 |                 |
| Räntenetto i förvaltningsresultat   |     | 25 022          | 26 982          | 99 067          | 101 027         |
| Avskrivning av inventarier  |     | 67              | 66              | 268             | 267             |
| Resultatandel joint venture   |     | -               | -2 102          | 2 102           | -               |
|   |     | <b>44 212</b>   | <b>42 937</b>   | <b>180 299</b>  | <b>179 023</b>  |
| Erhållen ränta  |     | -7 659          | 2 297           | 5 221           | 15 177          |
| Betald ränta  |     | -39 549         | -27 671         | -135 997        | -124 119        |
| Betald skatt  |     | 10 949          | -16 687         | 1 794           | -25 842         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     |                 |                 |                 |                 |
|   |     | <b>7 953</b>    | <b>876</b>      | <b>51 317</b>   | <b>44 240</b>   |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                     |     | 20 566          | -18 591         | 109 876         | 70 719          |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder  |     | -26 578         | 2 821           | -118 427        | -89 028         |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              |     |                 |                 |                 |                 |
|   |     | <b>1 941</b>    | <b>-14 894</b>  | <b>42 766</b>   | <b>25 930</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                 |                 |                 |                 |
| Investeringar i befintliga fastigheter  |     | -95 836         | -63 317         | -335 682        | -303 163        |
| Investeringar inventarier   |     | -411            | -               | -1 179          | -768            |
| Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag                                     |     | -               | -               | -2 487          | -2 487          |
| Utdelning från intresseföretag  |     | -               | 2 043           | -               | -               |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter  |     | -               | -               | -6 730          | -6 730          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     |                 |                 |                 |                 |
|   |     | <b>-96 247</b>  | <b>-63 317</b>  | <b>-346 079</b> | <b>-313 148</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                 |                 |                 |                 |
| Upptagna lån  |     | 839 778         | 749 029         | 1 054 152       | 963 403         |
| Amortering av lån   |     | -681 007        | -761 867        | -730 220        | -811 080        |
| Återköp hybridobligation  |     | -               | -               | -30 675         | -30 675         |
| Betald ränta hybridobligation   |     | -13 101         | -38 565         | -27 442         | -52 906         |
| Förändring övriga långfristiga finansiella skulder                                |     | 33              | -               | -917            | -950            |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare                                  |     | -               | -               | -458            | -458            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     |                 |                 |                 |                 |
|   |     | <b>145 703</b>  | <b>-51 403</b>  | <b>264 440</b>  | <b>67 334</b>   |
| Periodens kassaflöde  |     | 51 396          | -129 614        | -38 872         | -219 885        |
| Likvida medel vid periodens början  |     | 212 831         | 454 062         | 324 448         | 432 716         |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   |     | <b>264 227</b>  | <b>324 448</b>  | <b>285 576</b>  | <b>212 831</b>  |

# Resultaträkning för moderbolaget

| TKR                                      | Jan-mar 2024  | Jan-mar 2023  | R12           | Jan-dec 2023  |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                          | 13 000        | 13 000        | 52 714        | 52 714        |
| Övriga rörelseintäkter                   | 286           | 1 990         | 4 120         | 2 416         |
| <b>Bruttoresultat</b>                    | <b>13 286</b> | <b>14 990</b> | <b>56 834</b> | <b>55 130</b> |
| Övriga externa kostnader                 | -5 869        | -7 693        | -26 074       | -24 250       |
| Personalkostnader                        | -8 031        | -6 668        | -28 038       | -29 401       |
| Avskrivningar av inventarier             | -67           | -66           | -267          | -267          |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-681</b>   | <b>562</b>    | <b>2 456</b>  | <b>1 212</b>  |
| <i>Resultat från finansiella poster:</i> |               |               |               |               |
| Finansiella intäkter                     | 23 727        | 20 066        | 78 876        | 82 537        |
| Finansiella kostnader                    | -20 477       | -15 929       | -74 687       | -79 235       |
| Bokslutsdispositioner                    | -             | -             | 2 871         | 2 871         |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>2 569</b>  | <b>4 698</b>  | <b>9 515</b>  | <b>7 385</b>  |
| Skatt                                    | -2 699        | -2 478        | -11 584       | -11 805       |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>-130</b>   | <b>2 221</b>  | <b>-2 068</b> | <b>-4 420</b> |
| <b>Periodens övrigt totalresultat</b>    | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>Periodens totalresultat</b>           | <b>-130</b>   | <b>2 221</b>  | <b>-2 068</b> | <b>-4 420</b> |

# Balansräkning för moderbolaget

| TKR  | 31 mar 2024      | 31 mar 2023      | 31 dec 2023      |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                  |                  |                  |
| Inventarier                                  | 1 377            | 485              | 1 033            |
| Pågående arbeten                             | 6 901            | 919              | 6 598            |
| Andelar i koncernföretag                     | 217 312          | 213 337          | 217 312          |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag   | 997 185          | 911 490          | 985 319          |
| Derivat                                      | 1 375            | 1 375            | 1 375            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>1 224 150</b> | <b>1 127 606</b> | <b>1 211 636</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                  |                  |                  |
| Kundfordringar                               | 9                | -                | 2                |
| Fordringar hos koncernföretag                | 1 047 073        | 838 367          | 945 288          |
| Övriga fordringar                            | 740              | 2 015            | 192              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 478            | 55 933           | 4 199            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         | <b>1 056 299</b> | <b>896 315</b>   | <b>949 680</b>   |
| Kassa och bank                               | 43 244           | 100 052          | 16 627           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>1 099 543</b> | <b>996 368</b>   | <b>966 307</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>2 323 693</b> | <b>2 123 974</b> | <b>2 177 943</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 1 025            | 1 015            | 1 025            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>1 025</i>     | <i>1 015</i>     | <i>1 025</i>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                  |                  |                  |
| Överkursfond                                 | 13 035           | 6 825            | 14 457           |
| Balanserat resultat                          | -273 173         | -231 010         | -259 773         |
| Hybridobligation                             | 463 750          | 470 985          | 463 750          |
| Årets resultat                               | -130             | 2 221            | -4 420           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>203 482</i>   | <i>249 021</i>   | <i>214 015</i>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>204 507</b>   | <b>250 036</b>   | <b>215 040</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | <b>2 283</b>     | <b>1 615</b>     | <b>2 283</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 400 000          | -                | 400 000          |
| Obligationslån                               | 400 000          | 278 131          | 278 527          |
| Långfristiga skulder till koncernföretag     | 2 112            | 2 000            | 2 102            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>802 112</b>   | <b>280 131</b>   | <b>680 629</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | -                | -                | 50 000           |
| Leverantörsskulder                           | 6 941            | 1 652            | 4 378            |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag     | 1 290 758        | 1 193 774        | 1 204 675        |
| Aktuella skatteskulder                       | -                | -                | 180              |
| Kortfristig del av obligationslån            | -                | 378 210          | -                |
| Övriga skulder                               | 17 091           | 2 149            | 2 375            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -                | 16 407           | 18 383           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 314 790</b> | <b>1 592 192</b> | <b>1 279 991</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>2 323 693</b> | <b>2 123 974</b> | <b>2 177 943</b> |



# Noter, koncernen

## Not 1: Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Fr.o.m. 1 oktober 2023 har nya redovisningsprinciper implementerats avseende IAS 23. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då det ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Arwidsros årsredovisning för 2023. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde.



## Not 2: Segmentrapportering

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

Hyresintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 66,3 Mkr (59,9 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 10,6 procent. Ökningen beror på indexuppräkning, omförhandlade kontrakt samt organisk tillväxt. Den totala uthyrningsbara arean uppgick per den sista mars 2024 till 198 513 kvadratmeter jämfört med 196 401 kvadratmeter per sista mars 2023.

De totala fastighetskostnaderna minskade från -27,1 Mkr jämfört med -28,8 Mkr vilket framförallt förklaras av de lägre kostnaderna för media.

| TKR  | Dagligvaru-<br>ankrad handel | Samhälls-<br>fastigheter | TOTALT         | Dagligvaru-<br>ankrad handel | Samhälls-<br>fastigheter | TOTALT         |
|--|------------------------------|--------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|----------------|
|  | Jan-mar 2024                 | Jan-mar 2024             |                | Jan-mar 2023                 | Jan-mar 2023             |                |
| Hyresintäkter  | 66 282                       | 6 280                    | 72 562         | 59 936                       | 4 777                    | 64 713         |
| Övriga Intäkter                                      | 8 149                        | -                        | 8 149          | 15 692                       | -                        | 15 692         |
| <b>Nettoomsättning</b>                               | <b>74 431</b>                | <b>6 280</b>             | <b>80 711</b>  | <b>75 628</b>                | <b>4 777</b>             | <b>80 405</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                           |                              |                          |                |                              |                          |                |
| Mediakostnader                                       | -9 184                       | -357                     | -9 541         | -10 368                      | -537                     | -10 904        |
| Fastighetsskötsel                                    | -8 122                       | -325                     | -8 447         | -8 032                       | -96                      | -8 128         |
| Planerat underhåll                                   | -                            | -                        | -              | -28                          | -                        | -28            |
| Fastighetsskatt                                      | -3 478                       | -2                       | -3 481         | -3 421                       | -7                       | -3 428         |
| Övriga fastighetskostnader                           | -5 052                       | -541                     | -5 593         | -5 924                       | -434                     | -6 358         |
| <b>Summa</b>   | <b>-25 836</b>               | <b>-1 226</b>            | <b>-27 062</b> | <b>-27 771</b>               | <b>-1 074</b>            | <b>-28 845</b> |
| <b>Driftnetto</b>                                    | <b>48 595</b>                | <b>5 054</b>             | <b>53 649</b>  | <b>47 856</b>                | <b>3 703</b>             | <b>51 560</b>  |
| <b>Central administration</b>                        |                              |                          |                |                              |                          |                |
| Personalkostnader (ej fördelade)                     | -                            | -                        | -5 365         | -                            | -                        | -4 844         |
| Avskrivningar inventarier (ej fördelade)             | -                            | -                        | -166           | -                            | -                        | -66            |
| Övriga centrala kostnader (ej fördelade)             | -                            | -                        | -3 973         | -                            | -                        | -3 779         |
| <b>Summa</b>   | <b>-</b>                     | <b>-</b>                 | <b>-9 503</b>  | <b>-</b>                     | <b>-</b>                 | <b>-8 689</b>  |
| <b>Finansnetto</b>                                   |                              |                          |                |                              |                          |                |
| Finansiella intäkter (ej fördelade)                  | -                            | -                        | 5 230          | -                            | -                        | 3 501          |
| Finansiella kostnader (ej fördelade)                 | -                            | -                        | -30 228        | -                            | -                        | -30 483        |
| Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)           | -                            | -                        | -24            | -                            | -                        | -              |
| Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)       | -                            | -                        | -              | -                            | -                        | 2 102          |
| <b>Summa</b>   | <b>-</b>                     | <b>-</b>                 | <b>-25 022</b> | <b>-</b>                     | <b>-</b>                 | <b>-24 880</b> |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                          | <b>48 595</b>                | <b>5 054</b>             | <b>19 124</b>  | <b>47 856</b>                | <b>3 703</b>             | <b>17 991</b>  |
| Värdeförändring fastigheter, orealiserade            | 20 914                       | 4 618                    | 25 532         | 2 085                        | -2 499                   | -414           |
| Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade | -                            | -                        | 565            | -                            | -                        | -3 906         |
| <b>Resultat före skatt</b>                           | <b>69 509</b>                | <b>9 672</b>             | <b>45 221</b>  | <b>49 941</b>                | <b>1 204</b>             | <b>13 671</b>  |



### Not 3: Säsongsvariationer

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

### Not 4: Skatter

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

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

##### Koncernen

| TKR   | Jan-mar 2024   | Jan-mar 2023  |
|---|----------------|---------------|
| <b>Aktuell skattekostnad</b>                          |                |               |
| Årets skattekostnad                                   | -2 446         | -2 404        |
| <b>Summa</b>  | <b>-2 446</b>  | <b>-2 404</b> |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b> |                |               |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader        | -8 880         | 904           |
| <b>Summa</b>  | <b>-8 880</b>  | <b>904</b>    |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>     | <b>-11 327</b> | <b>-1 501</b> |

### Not 5: Förvaltningsfastigheter

| TKR                                      | Dagligvaru-<br>ankrad handel | Samhälls-<br>fastigheter | TOTALT           | Dagligvaru-<br>ankrad handel | Samhälls-<br>fastigheter | TOTALT           |
|--|------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|
|  | Jan-mar 2024                 | Jan-mar 2024             |                  | Jan-mar 2023                 | Jan-mar 2023             |                  |
| Verkligt värde vid årets början          | 3 626 248                    | 639 690                  | 4 265 936        | 3 828 853                    | 365 541                  | 4 194 395        |
| Förvärv                                  | -                            | -                        | -                | 2 729                        | -                        | 2 729            |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad | 49 518                       | 46 318                   | 95 836           | 58 014                       | 2 554                    | 60 568           |
| Aktiverad ränta                          | 6 691                        | 1 119                    | 7 810            | -                            | -                        | -                |
| Orealiserade värdeförändringar           | 20 914                       | 4 618                    | 25 532           | 2 085                        | -2 499                   | -414             |
| <b>Verkligt värde vid årets slut</b>     | <b>3 703 371</b>             | <b>691 744</b>           | <b>4 395 113</b> | <b>3 891 681</b>             | <b>365 597</b>           | <b>4 257 278</b> |

## Not 5: Förvaltningsfastigheter *Forts.*

### Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Varje kvartal värderas en fjärdedel av beståndet externt, vilket sker genom oberoende värderingar. De övriga tre fjärdedelarna av fastighetsbeståndet värderas med hjälp av intern kassaflödesvärdering. Samtliga av koncernens fastigheter är föremål för extern värdering under ett räkenskapsår. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). De värderingsinstitut som anlitas är främst 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. För Dagligvaruankrad handel är den mellan 7,5 procent till 9,7 procent med ett vägt snitt om 8,1 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 5,7 procent till 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,3 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Direktavkastningskravet för Dagligvaruankrad handel är mellan 5,0 procent och 8,2 procent med ett vägt genomsnitt om 6,2 procent. För Samhällsfastigheter är direktavkastningskravet mellan 3,7 procent och 6,8 procent med ett vägt genomsnitt om 4,4 procent. Genomsnittet för hela portföljen uppgår till 6,0 procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Pågående projekt värderas till nedlagda kostnader fram tills dess att projektet är färdigställt. Om projektets värdepåverkan överstiger 50 Mkr tillämpas succesiv vinstavräkning. Under 2024 hanterats ett projekt i enlighet med detta. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata och avser balansstidpunkten 2024-03-31.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 mars 2024 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 395,1 Mkr (4 257,3 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde mot föregående år samma period motsvarar en värdeökning om 3,2 procent och förklaras av en positiv värdeutveckling samt de investeringar som skett under perioden.

Den realiserade värdeförändringen för koncernens fastigheter uppgick totalt till 25,5 Mkr (-0,4 Mkr) för kvartalet, vilket motsvarar en värdeuppgång om 0,6 procent jämfört med det ingående värdet för fastighetsbeståndet.

## Not 6: Finansiella intäkter och kostnader

| Koncernen                                 |                |                |
|---|----------------|----------------|
| TKR                                       | Jan-mar 2024   | Jan-mar 2023   |
| <b>Finansiella intäkter</b>               |                |                |
| Ränteintäkter för lån och fordringar      | 120            | 1 562          |
| Ränteintäkter för ägarlån                 | 2 718          | 1 217          |
| Ränteintäkter obligation                  | 2 257          | 643            |
| Övriga finansiella intäkter               | 135            | 79             |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>         | <b>5 230</b>   | <b>3 501</b>   |
| <b>Finansiella kostnader</b>              |                |                |
| Räntekostnader för banklån                | -26 308        | -15 532        |
| Räntekostnader för ägarlån                | -3 681         | -2 711         |
| Övriga finansiella kostnader              | -239           | -12 239        |
| <b>Summa finansiella kostnader</b>        | <b>-30 228</b> | <b>-30 483</b> |
| Räntekostnader leasingskuld               | -24            | -              |
| Andel i joint ventures resultat           | -              | 2 102          |
| <b>Finansnetto redovisat i resultatet</b> | <b>-25 022</b> | <b>-24 880</b> |

Arwidsro tillämpar från och med 2023 den möjlighet som finns i redovisningsstandarden IAS 23 Låneutgifter att, på de pågående projekt som uppfyller definitionen av en kvalificerad tillgång, aktivera ränteutgifter och lägga dessa till anskaffningsvärdet för tillgången för att på så vis visa en mer korrekt bild av projektens verkliga värde. De på detta sätt aktiverade ränteutgifterna har för perioden uppgått till 7,8 Mkr. Utan denna justering hade räntenettet uppgått till -32,8 Mkr för kvartalet och räntetäckningsgraden hade varit 1,4 gånger. 10,4 Mkr (9,6 Mkr) har erlagts i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital. Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om s.k. ränteswappar där den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en förutsägbar fast räntesats. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning men redovisar ändå i resultaträkningen som om säkringsredovisning hade skett, dvs. ränteintäkter på räntederivat kvittas mot räntekostnader på lånen. Under det första kvartalet 2024 har räntesäkring minskat de finansiella kostnaderna med 6,0 Mkr (0 Mkr).

## Not 7: Närstående

### Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

| TKR  | 31 mar 2024 | 31 mar 2023 |
|--|-------------|-------------|
| Försäljning av administrativa tjänster till närstående | 310         | 298         |
| Inköp av administrativa tjänster från närstående       | -500        | -500        |
| Räntenetto   | -962        | -1 495      |
| Fordran på närstående                                  | 161 013     | 212 164     |
| Skuld till närstående                                  | 91 578      | 290 673     |

# Definitioner

## Soliditet

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

## Soliditet exklusive ägarlån

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

## Avkastning eget kapital

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

## Eget kapital stamaktier

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

## Avkastning eget kapital stamaktier

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

## Belåningsgrad

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Justerad räntetäckningsgrad

Driftnetto för rullande tolv månader minus kostnader för central administration plus extraordinära engångskostnader ej överstigande tio procent av EBITDA 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

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

## Ekonomisk uthyrningsgrad

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



ARWIDSRO

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