

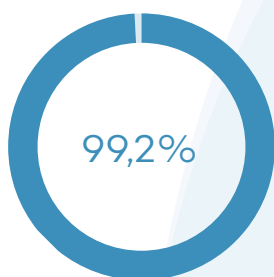
DELÅRSRAPPORT

Januari – september 2024

Tredje kvartalet 1 juli – 30 september 2024

- Hyresintäkterna ökade till 73,8 Mkr, en ökning med 11,0 procent.
- Driftnettot uppgick till 60,0 Mkr, en ökning med 5,2 procent.
- Under kvartalet har 83,1 Mkr investerats i våra pågående projekt.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 37,9 Mkr (-154,0 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till 26,3 Mkr (-110,0 Mkr).
- Fastighetsvärdet har ökat från 4 265,9 Mkr vid ingången av året till 4 587,1 Mkr den 30 september, vilket motsvarar en ökning på 7,5 procent.
- Vårt WAULT-värde är fortsatt högt på 5,5, vilket kan jämföras med 5,3 år samma period föregående år.

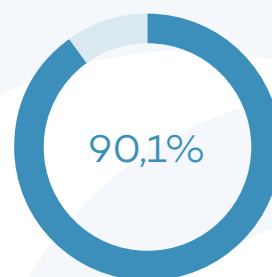
Nyckeltal, TKR	Jul-sep		Jan-sep		R12	Helår
	2024	2023	2024	2023	R12	2023
Nettoomsättning	80 200	78 254	247 436	232 268	331 073	315 905
Driftnetto	60 049	57 098	178 617	158 884	230 934	211 202
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	37 873	-153 965	93 533	-220 806	56 610	-257 729
Resultat före skatt	39 608	-126 325	133 331	-159 745	118 209	-174 864
Fastighetsvärde	4 587 119	4 186 192	4 587 119	4 186 192	4 587 119	4 265 936
Årets investering Dagligvaruankrad handel	34 620	83 151	132 100	171 719	132 100	262 333
Årets investering Samhällsfastigheter och bostäder	48 520	9 188	131 150	39 591	131 150	57 722
Eget kapital	1 695 145	1 478 415	1 695 145	1 478 415	1 695 145	1 590 311
Avkastning på eget kapital, %	1,5%	-7,4%	5,5%	-9,4%	3,7%	-10,8%
Eget kapital på stamaktie	1 131 395	1 014 665	1 131 395	1 014 666	1 131 395	1 126 561
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	2,3%	-10,8%	8,3%	-13,8%	5,5%	-15,2%
Soliditet, %	32,6%	31,5%	32,6%	31,5%	32,6%	33,4%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2%	98,4%	99,2%	98,4%	99,2%	98,4%
Belåningsgrad, %	57,8%	57,4%	57,8%	57,4%	57,8%	59,0%
Räntetäckningsgrad, gånger	2,4	2,9	2,1	1,9	2,0	1,8
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	-	-	-	-	2,0	-



Ekonomisk uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade byggnader

VD-ord

Fortsatt starkt förvaltningsresultat genom organisk tillväxt och god kostnadskontroll

Vi fortsätter uppleva en robust organisk tillväxt, främst driven av färdigställda projekt. Vår strikta kostnadskontroll har resulterat i ett ökat driftnetto. Vi arbetar aktivt med våra hyresgäster och har under året framgångsrikt bibehållit vår genomsnittliga avtalslängd.

Efterfrågan på våra lokaler är fortsatt god och vi ser en efterfrågan från hyresgäster där vi kan omvandla låg-kvalitativ yta till högre intäktsgenererande yta. Vår projektorganisation fortsätter att utveckla våra fastigheter genom hyresgästanpassningar och nyetableringar. Vi har efter rapportperiodens slut färdigställt vår Willys-butik i Surahammar som kommer öppna inom kort. Vi har även påbörjat utbyggnationen av vår EKO-butik i Fjälkinge där vi utökar ytan med ca 2000 kvm och förlänger hyreslängden med 10 år. Utbyggnaden befäster EKO-butiken som destinationshandeln inom lågpris i Skåne. Utöver utvecklingen för dagligvaruhandel fortsätter våra projekt inom bostadsutveckling samt samhällsfastigheter. Vi har under hösten påbörjat vårt bostadsprojekt i Nacka där vi utvecklar Orminge Centrums nya landmärke, Orminge Entré. Projektet omfattar uppförandet av ca 150 bostadslägenheter, livsmedelshandel och mobilitetshus.

Vi följer noggrant den ekonomiska utvecklingen, särskilt ränteutvecklingen. Även om vi förutser fortsatt sjunkande räntor, är vi förberedda på både ihållande och volatila inflations- och ränteförhållanden och arbetar aktivt för att säkra våra räntekostnader varvid vi bland annat under perioden räntesäkrade ytterligare volymer genom swap-avtal.

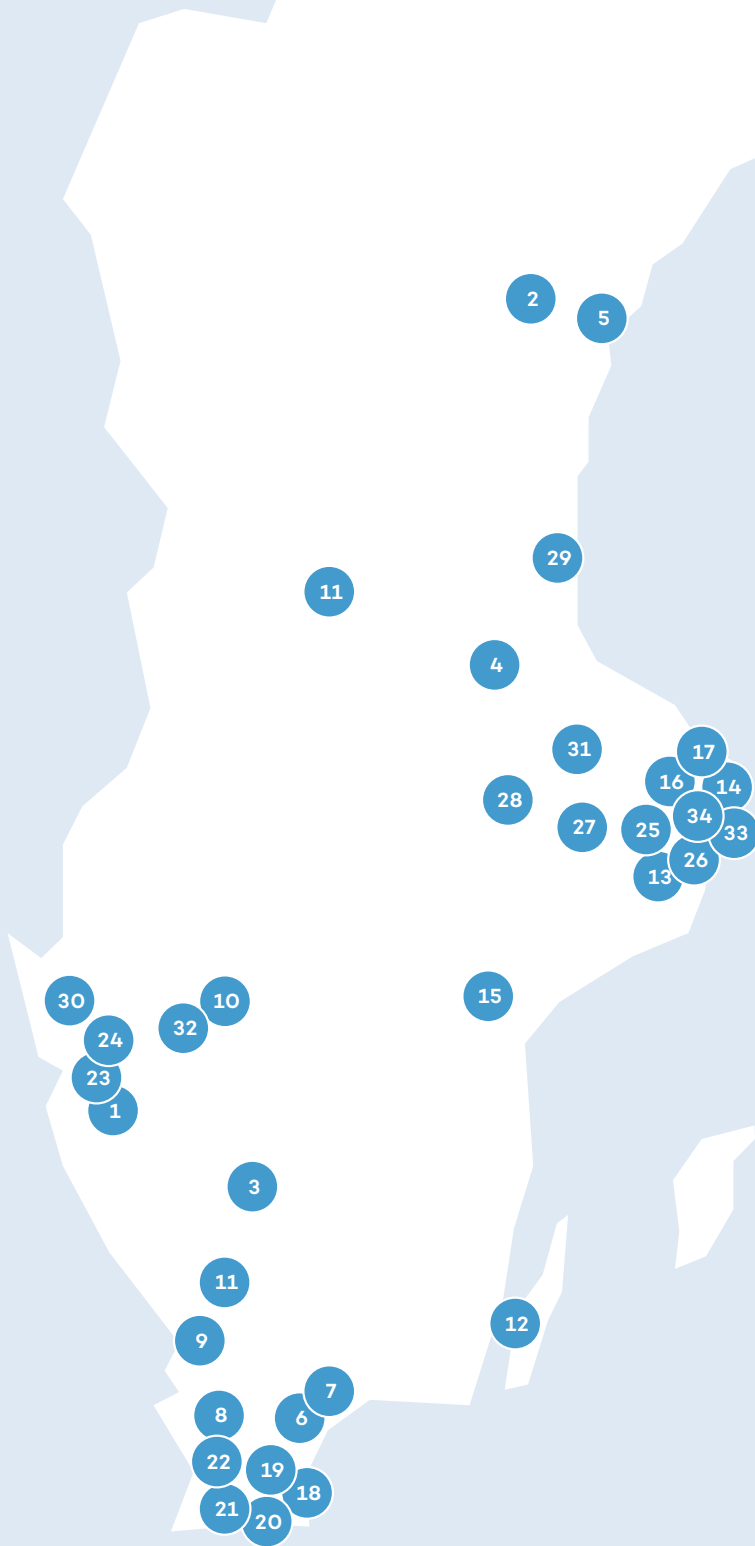
Kapitalmarknaden visar fortsatt tecken på ljusning med minskade marginaler. Vi emitterade ytterligare icke-säkerställda gröna obligationer om 100 Mkr på 360bps + Stibor vilket är en marginalförbättring om 115bps på sju månader.

Vi bedömer att tillgången på kapital, både från marknaden och banker, är fortsatt god. De förbättrade finansieringsmöjligheterna stabiliserar avkastningskraven och leder, som förutspått, till ökande fastighetsvärden. Den största värdetillväxten i vår portfölj kommer från projektutveckling såsom vår nybyggnation av hyresbostäder Norrtälje. All nybyggnation följer vårt gröna ramverk och syftar till kostnadseffektiv förvaltning och goda livsmiljöer. Vi har även firat att vi har funnits i 45 år och den reflektion man ofta gör i samband med bemarkelsedagar är att vi följer samma kompassriktning och kärnvärden nu som då.

Jag är tacksam för det förtroende våra hyresgäster, banker och kreditmarknaden visar oss. Vi är måna om att vårda det varje dag.



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	Mora	6531	Noret 88:51 mfl	●
12	Mörbylånga	13722	Björnhovda 27:12	●
13	Nacka	Mark	Orminge 60:1 (del av)	
14	Norrtälje	5989	Brädgården 1	●
15	Norrköping	14975	Järnet 5	●
16	Norrtälje	Mark	Förrådet 2	●
17	Norrtälje	3478	Rimbo-Vallby 5:93	●
18	Sjöbo	3000	Blejen 1	●
19	Sjöbo	3330	Yxan 1	●
20	Skurup	3000	Tummetott 1	●
21	Skurup	3575	Akka 4	●
22	Staffanstorps	29064	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarps 6:870	●
23	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl	●
24	Stenungsund	552	Näs 1:299	●
25	Stockholm	341	Handelsboden 24	
26	Stockholm	406	Erasmus 17	
27	Strängnäs	4130	Bonden 11	●
28	Surahammar	Mark	Surahammar 10:583	
29	Söderhamn	3400	Söderala-Sund 1:34	●
30	Uddevalla	500	Banken 2	
31	Uppsala	11359	Berthåga 11:36 mfl	●
32	Vara	4288	Motorn 8	●
33	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl	
34	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 närmare fem decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q4 2024	19 feb 2025
Årsredovisning 2024	10 april 2025
Kvartalsrapport Q1 2025	16 maj 2025
Kvartalsrapport Q2 2025	10 juli 2025
Kvartalsrapport Q3 2025	23 okt 2025
Kvartalsrapport Q4 2025	20 feb 2026

Grönt ord Q3

I vår föregående delårsrapport resonerade jag inför sommarledigheten kring att hållbarhetsarbetet är ett förändringsarbete som kräver mod, uthållighet och engagemang. Ett kvartal senare kan jag konstatera att modet och engagemanget behöver intensifieras. En utblick i vår omvärld ger att extremväder ökar med katastrofala följder, till och med värre än forskarna befarat. I början på oktober släppte WWF Living planet report 2024 som visar alarmerande statistik om förlust av biologisk mångfald, drivet av förluster av livsmiljöer, överexploateringar och klimatförändringar. Världen närmar sig kritiska brytpunkter som kan skada jordens livsuppehållande system och destabilisera våra samhällen.

Det är två exempel på oroande utveckling som redan nu och än mer framöver kommer att påverka människor och organisationer världen över. Samtidigt, på den kanske mer positiva sidan, menar flera att näringslivets omställningsarbete accelererar. Med stolthet kan jag konstatera att vi på Arwidsro är igång med många stora, komplexa omställningsfrågor. Exempelvis vårt långsiktiga och gedigna arbete med bland annat vår klimatfärdplan som vi arbetat om ett par gånger under året, för att säkerställa att vi riktar in oss på konkreta aktiviteter och inte bara på övergripande mål och abstrakta planer. Vi närmar oss färdigställande och kommer att lansera vår klimatfärdplan i november, ett konkret verktyg för våra medarbetare och samarbetspartners. Parallellt med detta fortsätter vi vårt arbete med klimatriskanalyser i våra fastigheter, där vi nu genomför sårbarhetsanalyser och integrerar anpassningar i vårt förvaltningsarbete.

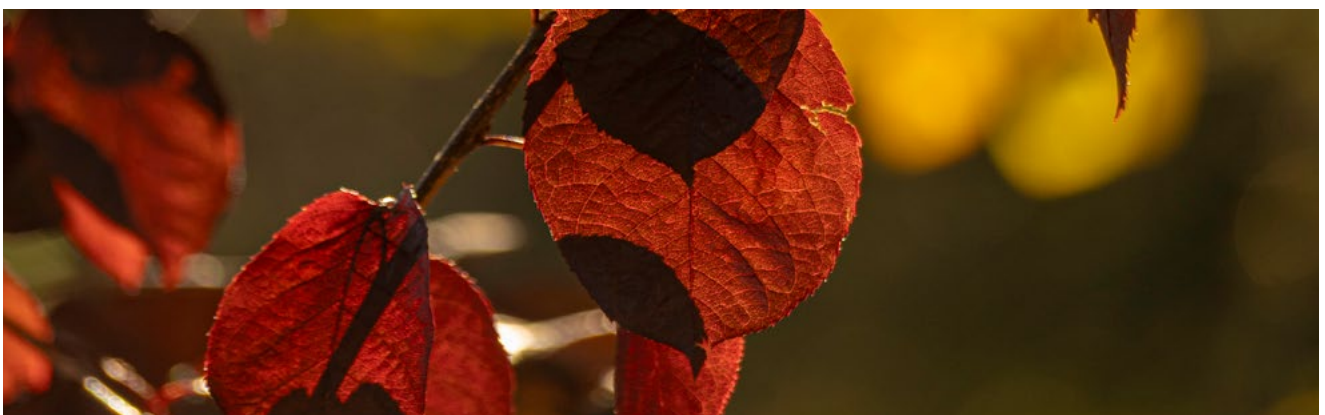
Omställningsplaner, som klimatfärdplan och klimatanpassningar är två exempel på, är en viktig del inom CSRD. Vi fortsätter framåt med vårt CSRD-arbete enligt den färdplan vi tog fram i våras. CSRD-arbetet öppnar viktiga dialoger kring resursfördelning och prioriteringar. Vi har på Arwidsro en tydligt uttalad affärsutvecklande inriktning inom hållbarhet, vilket gör att vi nu behöver aktivera flera delar av vår organisation när rapporteringskraven ökar, för att säkerställa att vi använder rätt resurser till rätt saker och

att vårt hållbarhetsarbete fortsätter att fokusera på affären. Vi välkomnar tydligare rapportering och ser fram emot när hållbarhetsdata kan jämföras på samma nivå som finansiell data. Vi är duktiga på målstyrning, system och datadriven analys vilket vi kommer ha stor nytta av när vi nu står inför det stora skifte CSRD innebär för mer eller mindre hela vår organisation.

Viktigt att komma ihåg är dock att arbetet för en mer hållbar värld inte bara är ett långsiktigt arbete med spetskompetens från hållbarhetsavdelningar. Det är naturligtvis ett viktigt och nödvändigt arbete där strategier, mål och omställningsplaner till en hållbar affär arbetas fram. Parallellt med det kan och behöver dock fler bidra – många små förflyttningar i det dagliga arbetet är avgörande. Som fastighetsägare med långsiktig förvaltning kan vi på daglig basis göra små förändringar i våra fastigheter. Välja en lokal samarbetspartner, plantera ett träd istället för att asfaltera, efterfråga återbrukad marksten, säga ja till en bakluckeloppis. Även i det vardagliga livet finns det för var och en möjlighet att bidra. Plocka skräp på kvällspromenaden, hyr ut din skruvdragare, säg hej med ett leende, ät upp maten. Det långsiktiga arbetet behöver inte utesluta de mindre förändringarna. Även små förändringar gör skillnad. Alla kan göra något – börja idag.



Maria Björkling,
Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig



Resultatanalys Juli – september 2024

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 11,0 procent, från 66,4 Mkr till 73,8 Mkr. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkter ökat med 6,0 procent där förändringen är kopplat indexuppräkning, omförhandlade kontrakt och nyuthyrning i flera fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 99,2 procent jämfört med 98,4 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 perioden från 11,8 Mkr till 6,4 Mkr, vilket beror på den lägre kostnaden vi ser för el under 2024.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -20,2 Mkr (-21,2 Mkr). Kostnadsminskningen förklaras framförallt av lägre kostnader för media, sett till jämförbara fastigheter är mediakostnaderna 19,5 procent lägre än samma period föregående år.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 60,0 Mkr jämfört med 57,1 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 5,2 procent. Överskottsgraden för det tredje kvartalet 2024 uppgick till 74,9 procent jämfört med 73,0 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till -9,8 Mkr jämfört med -9,3 Mkr föregående år, en ökning om 5,4 procent. Ökningen förklaras framför allt av en större personalstyrka jämfört med samma period föregående år samt periodiseringseffekter.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -26,0 Mkr för kvartalet jämfört med föregående års -18,6 Mkr. Skillnaden beror på att bolaget under det tredje kvartalet föregående år började aktivera räntekostnader i projekt, vilket gav en ackumulerad resultateffekt i kvartalet vilken härrör sig från hela året. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,4 gånger (2,9 gånger).

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 37,9 Mkr jämfört med -154,0 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 27,9 Mkr (-147,8 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 10,0 Mkr (-6,2 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -22,5 Mkr (-1,5 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -13,3 Mkr (16,3 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -5,5 Mkr (-4,4 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -10,8 Mkr jämfört med 20,7 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 26,3 Mkr (-110,0 Mkr).

Resultatanalys Januari – september 2024

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 11,5 procent, från 197,6 Mkr till 220,4 Mkr. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkter ökat med 7,1 procent, en stabil ökning mot föregående år. Ökningen kommer av indexuppräkning, nyuthyrning samt färdigställda om- och tillbyggnationer. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 99,2 procent jämfört med 98,4 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 framför allt media. Dessa minskade under året från 34,6 Mkr till 27,0 Mkr, vilket framför allt beror på lägre kostnader för el.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -68,8 Mkr (-73,4 Mkr). Den lägre kostnaden förklaras framförallt av lägre kostnader för media där el står för den största kostnadsminskningen.

Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 178,6 Mkr jämfört med 158,9 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 12,4 procent. Överskottsgraden för de första tre kvartalen 2024 uppgick till 72,2 procent jämfört med 68,4 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till -29,2 Mkr jämfört med -25,4 Mkr föregående år, en ökning om 15,0 procent. Ökningen förklaras dels av en större personalstyrka, men även av de projekt som vi bedriver internt för att säkerställa att vi är redo för de kommande kraven inom hållbarhetsrapportering.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettet uppgick till -80,0 Mkr för perioden jämfört med föregående års -75,3 Mkr. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,1 gånger (1,9 gånger).

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 93,5 Mkr jämfört med -220,8 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 67,0 Mkr (-203,3 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 26,5 Mkr (-17,5 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -31,3 Mkr (0,8 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt 39,8 Mkr (20,2 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -7,7 Mkr (-7,9 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -32,1 Mkr jämfört med 28,1 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 93,5 Mkr (-139,5 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. Fram till och med den 30 september har 225,4 Mkr (201,5 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer under året. Utöver detta har 37,8 Mkr (9,8 Mkr) av koncernens räntekostnader aktiverats i projekten i enlighet med IAS 23 Låneutgifter, där ökningen kommer från att Arwidsro driver många större projekt under 2024.

Av de projekt som Arwidsro driver finns det några större där vi väntar oss att dessa vid färdigställande bidrar signifikant till positiva värdeförändringar och tillkommande driftnetton. För bostadsutvecklingsprojekten avses projekten i Orminge Entré och Förrådet, för Dagligvaruankrad handel Willys i Söderhamn och Surahammar. Totalt sett uppgår årets investeringar för dessa projekt till 148,9 Mkr.

Exempel på större pågående projekt

I Surahammar bygger Arwidsro en Willysbutik. Projektet löper i enlighet med plan och butiken förväntas öppna i slutet av november. Fastigheten är strategiskt belägen i ett etablerat handelskluster utmed riksväg 66, i anslutning till södra infarten till Surahammar. Willys är redan etablerade i området och kommer vid färdigställandet att flytta till en större och modernare butik med bra parkeringsmöjligheter. Byggnaden är dessutom miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver och utrustad med solceller.

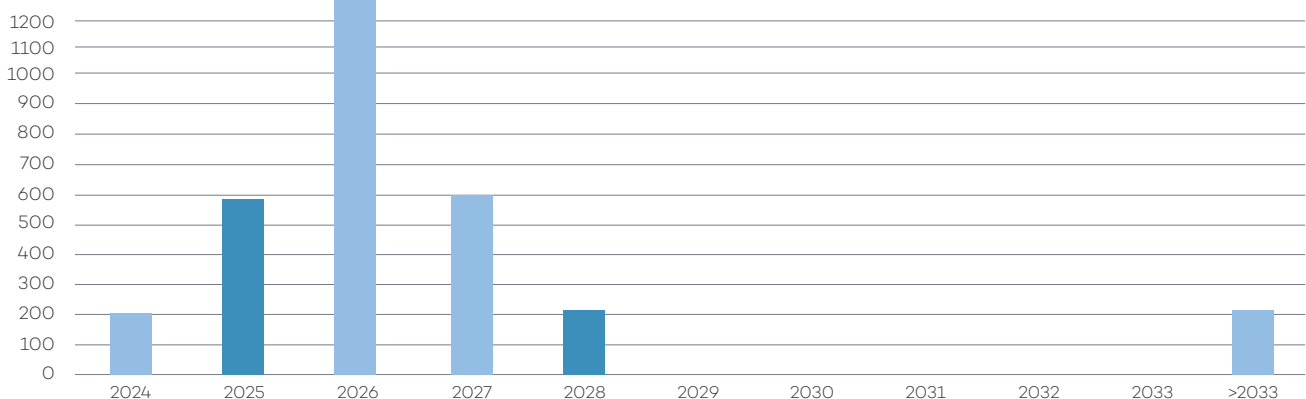


Finansiering

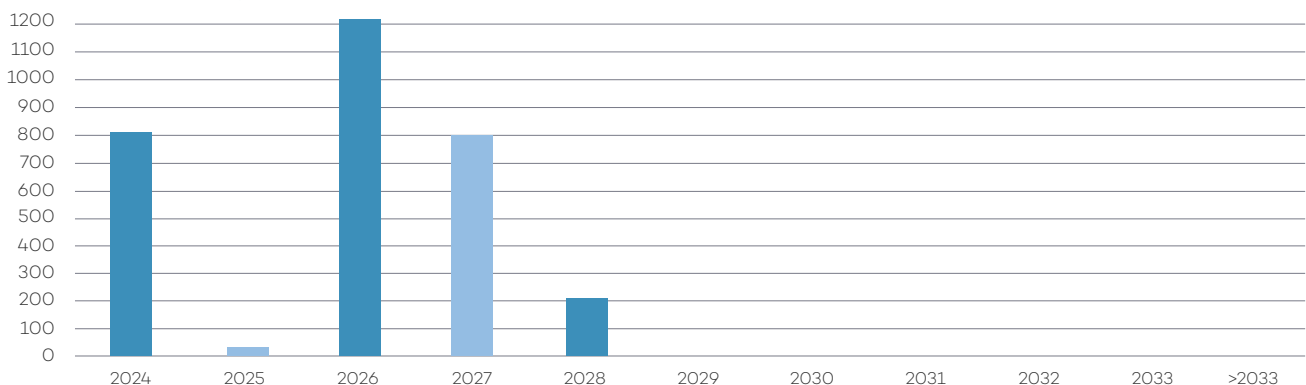
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån.

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 ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak om totalt 1.000 Mkr och ränteswappar om 300 Mkr. I syfte att säkerställa att bolaget har en jämn kapitalförfallostruktur har vi under 2024 refinansierat befintliga gröna obligationer om 300 Mkr, förfall juli 2025, med nya gröna obligationer om 400 Mkr med förfall 2027. Under 2024 har vi dessutom emitterat gröna hybridobligationer om 300 Mkr och samtidigt återköpt 200 Mkr i utestående hybridobligation emitterad 2021. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid utgången av kvartalet till 3 135,4 Mkr (2 665,4 Mkr). Lånen ges i huvudsak direkt till koncernens dotterbolag och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 30 september 2024 till 487,3 Mkr (265,8 Mkr). Belåningsgraden uppgick till 57,8 procent (57,4 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid kvartalets utgång till 5,3 procent (4,8 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 1,7 år (2,0 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,5 (3,2) år. Av koncernens totala skuld är 73,2 (72,2) 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 30 september 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	Q3 2024
Nettoomsättning	349 655
Fastighetskostnader	-89 342
Driftnetto	260 313
Central administration	-38 336
Finansnetto	-100 844
Förvaltningsresultat	121 133
Räntetäckningsgrad	2,2

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Arwidsro emitterade den 12 juni 2024 emitterat ett nytt, grönt hybridobligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Den 12 juli offentliggjorde Arwidsro att vi har upprättat ett noteringsprospekt och ansöker om upptagande av handel vid Nasdaq Stockholm. Prospektet har godkänts av Finansinspektionen.

Den 13 september emitterade Arwidsro ytterligare om 100 Mkr under ovan nämnda obligation, vi avser att notera även dessa vid Nasdaq Stockholm.

Arwidsro och EKO-gruppen investerar och utökar ytan i EKO Stormarknad i Fjälkinge med ca 2 000 kvm till totalt 12 600 kvm. När tillbyggnaden är färdigställd, vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2024, förlängs hyreskontraktet med EKO med 10 år. Fastigheten i Fjälkinge inrymmer EKO-gruppens huvudkontor samt gruppens första stormarknad.

För mer information, se arwidsro.se.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 24 medarbetare av vilka 42 procent var kvinnor och 58 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. 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 **23 oktober 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

Rapport över resultat för koncernen och övrigt totalresultat

TKR	Not	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	R12	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	2	73 794	66 454	220 391	197 644	289 089	266 342
Övriga intäkter	2	6 406	11 800	27 046	34 624	41 984	49 562
Nettoomsättning		80 200	78 254	247 436	232 268	331 073	315 905
Fastighetskostnader	2, 3	-20 151	-21 156	-68 820	-73 384	-100 138	-104 703
Driftnetto		60 049	57 098	178 617	158 884	230 934	211 202
Central administration	2	-9 810	-9 309	-29 225	-25 419	-38 353	-34 547
Resultat före finansiella poster		50 239	47 789	149 392	133 465	192 582	176 655
Finansiella intäkter	6	5 788	3 756	10 645	11 087	11 874	14 276
Finansiella kostnader	6	-31 807	-22 367	-90 618	-86 379	-117 665	-115 302
Räntekostnader leasingsskuld		-21	-	-68	-	-68	-
Andel i intresseföretags och joint ventures resultat		-	-	-	2 102	-	2 102
Förvaltningsresultat		24 198	29 178	69 350	60 274	86 723	77 730
Värdeförändring fastigheter, realiserade		-	-	1 710	-	1 710	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	5	37 873	-153 965	93 533	-220 806	56 610	-257 729
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-22 463	-1 537	-31 262	787	-60 148	-28 181
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	33 314	33 314
Finansnetto		15 410	-155 502	63 981	-220 019	31 486	-252 596
Resultat före skatt		39 608	-126 325	133 331	-159 745	118 209	-174 865
Skatt	4	-13 340	16 317	-39 800	20 217	-56 336	3 681
Periodens resultat		26 269	-110 008	93 530	-139 528	61 873	-171 184
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		25 877	-110 000	92 873	-139 527	56 948	-175 451
Innehav utan bestämmande inflytande		391	-8	658	-1	4 924	4 266
Periodens resultat		26 269	-110 008	93 530	-139 527	61 873	-171 185
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		26 269	-110 008	93 530	-139 527	61 873	-171 185

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	5	4 587 119	4 186 192	4 265 936
Nyttjanderättstillgångar		1 383	–	–
Inventarier		2 526	864	1 545
Andelar i joint ventures		–	2 192	–
Derivat		–	53 909	26 975
Summa anläggningstillgångar		4 591 028	4 243 157	4 294 456
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		1 362	2 822	724
Fordringar hos ägarbolag	7	71 241	118 934	171 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 851	19 137	16 048
Övriga fordringar		22 704	38 280	67 750
Likvida medel		487 308	265 766	212 831
Summa omsättningstillgångar		605 467	444 939	469 292
Summa tillgångar		5 196 495	4 688 097	4 763 748
Eget kapital				
Aktiekapital		1 025	1 015	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		15 435	8 251	15 435
Hybridobligation		563 750	463 750	463 750
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 109 987	1 005 294	1 105 810
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 690 197	1 478 310	1 586 020
Innehav utan bestämmande inflytande		4 948	105	4 291
Summa eget kapital		1 695 145	1 478 415	1 590 311
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		2 398 273	2 162 588	1 933 050
Långfristiga skulder till ägarbolag	7	–	103 630	–
Leasingskuld		1 412	–	–
Övriga långfristiga skulder		1 774	2 241	1 741
Derivat		588	–	–
Uppskjutna skatteskulder		222 050	188 240	191 183
Summa långfristiga skulder		2 624 098	2 456 698	2 125 974
Kortfristiga räntebärande skulder		737 085	502 813	793 074
Leverantörsskulder		19 647	20 942	60 850
Kortfristiga skulder till ägarbolag		35 506	132 789	90 953
Skatteskulder		–	–	6 661
Övriga skulder		4 131	6 185	19 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 883	90 254	76 587
Summa kortfristiga skulder		877 252	752 982	1 047 463
Summa skulder		3 501 350	3 209 681	3 173 437
Summa eget kapital och skulder		5 196 495	4 688 097	4 763 748

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 251	500 000	1 201 026	1 710 291	-10	1 710 282
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	-	-175 451	-175 451	4 266	-171 185
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	-175 451	-175 451	4 266	-171 185
Lämnad utdelning	-	-	-	-30 557	-30 557	-	-30 557
Nyemission	10	7 184	-	-9	7 185	35	7 220
Återköp av hybridobligation	-	-	-36 250	5 575	-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	463 750	1 105 808	1 586 019	4 291	1 590 311

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	15 435	463 750	1 105 808	1 586 019	4 291	1 590 311
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat	-	-	-	92 873	92 873	658	93 530
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	92 873	92 873	658	93 530
Lämnade utdelning ¹	-	-	-	-63 844	-63 844	-	-63 844
Nyemission hybridobligation	-	-	300 000	-	300 000	-	300 000
Återköp av hybridobligation	-	-	-200 000	-4 000	-204 000	-	-204 000
Konvertering av ägarlån	-	-	-	11 364	11 364	-	11 364
Betalning ränta, ink skatt, hybridobligation	-	-	-	-32 217	-32 217	-	-32 217
Utgående eget kapital 2024-09-30	1 025	15 435	563 750	1 108 364	1 690 197	4 948	1 695 145

¹ Av den lämnade utdelningen avser 33,3 Mkr kvittning av mottaget koncernbidrag från verksamhetsår 2023.

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Not	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	R12	Jan-dec 2023
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		50 239	47 789	149 392	133 465	192 582	176 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet							
Avskrivning av inventarier		172	67	506	133	640	267
Resultatandel joint venture		-	-59	-	-59	2 161	2 102
		50 412	47 797	149 898	133 539	195 381	179 024
Erhållen ränta		1 070	2 422	5 981	4 719	16 439	15 177
Betald ränta ¹		-50 597	-63 611	-116 131	-91 282	-148 968	-124 119
Betald skatt		-5 944	-2 653	-7 315	-19 340	-13 817	-25 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-5 059	-16 045	32 433	27 636	49 035	44 240
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 141	14 209	117 989	26 570	162 137	70 718
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-9 056	36 842	-120 240	46 156	-255 424	-89 028
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-8 975	35 006	30 181	100 362	-44 253	25 930
Investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-62 412	-57 751	-225 393	-121 068	-407 488	-303 163
Investeringar inventarier		-150	-	-1 191	-	-1 959	-768
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-	-	-	-	-2 487	-2 487
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-	-	-	-6 730	-6 730
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		-	-	19 978	-	19 978	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-3 699	-10 000	-3 699	-10 000	6 301	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 261	-67 751	-210 305	-131 068	-392 386	-313 148
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		320 125	187 081	1 446 780	233 521	2 176 662	963 403
Amortering av lån		-183 018	-125 760	-1 020 214	-232 253	-1 599 041	-811 080
Hybridobligation		-	-29 015	300 000	-	300 000	-
Återköp hybridobligation		-	-	-200 000	-29 015	-201 660	-30 675
Transaktionskostnader hybrid		-	-	-4 000	-	-4 000	-
Betald ränta hybridobligation		-14 846	-15 415	-40 496	-24 965	-68 437	-52 906
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		3 910	8 679	11 397	8 679	1 768	-950
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-458	-38 865	-458	-38 865	-458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		126 171	25 113	454 602	-44 491	566 427	67 334
Periodens kassaflöde		50 935	-7 632	274 477	-75 196	129 789	-219 884
Likvida medel vid periodens början		436 373	324 448	212 831	432 716	357 520	432 716
Likvida medel vid periodens slut		487 308	316 816	487 308	357 520	487 310	212 831

¹ Av den betalda räntan har viss del aktiverats i pågående projekt i enlighet med IAS 23 Låneutgifter. Den aktiverade räntan uppgår för det tredje kvartalet till 20 727 tkr och 37 856 tkr för 2024 fram till och med den 30 september. Se även not 5 för mer information.

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	R12	Jan-dec 2023
Nettoomsättning	13 000	13 714	39 000	39 714	52 000	52 714
Övriga rörelseintäkter	–	7	485	2 405	496	2 416
Bruttoresultat	13 000	13 721	39 485	42 119	52 496	55 130
Övriga externa kostnader	-4 681	-6 091	-17 813	-18 192	-23 871	-24 250
Personalkostnader	-8 157	-7 205	-24 301	-20 885	-32 817	-29 401
Avskrivningar av inventarier	-73	-67	-209	-200	-276	-267
Rörelseresultat	90	359	-2 838	2 842	-4 468	1 212
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Finansiella intäkter	20 073	22 829	65 280	63 665	84 152	82 537
Finansiella kostnader	-20 687	-12 795	-59 547	-42 891	-95 891	-79 235
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	2 871	2 871
Resultat före skatt	-523	10 393	2 895	23 616	-13 336	7 385
Skatt	-2 995	-4 415	-8 279	-7 965	-12 119	-11 805
Periodens resultat	-3 519	5 977	-5 384	15 651	-25 455	-4 420
Periodens övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	-3 519	5 977	-5 384	15 651	-25 455	-4 420

Balansräkning för moderbolaget

TKR	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	2 014	352	1 033
Pågående arbeten	7 158	6 305	6 598
Andelar i koncernföretag	217 312	213 362	217 312
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	802 073	986 828	985 319
Derivat	1 375	1 375	1 375
Summa anläggningstillgångar	1 029 932	1 208 222	1 211 636
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1 125	902	2
Fordringar hos koncernföretag	720 999	885 857	945 288
Övriga fordringar	4 074	555	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 250	5 953	4 199
Summa kortfristiga fordringar	741 448	893 267	949 680
Kassa och bank	209 846	36 911	16 627
Summa omsättningstillgångar	951 294	930 178	966 307
Summa tillgångar	1 981 226	2 138 400	2 177 943
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<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	-362 830	-247 452	-259 773
Hybridobligation	563 750	463 750	463 750
Periodens resultat	-5 384	15 651	-4 420
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>208 571</i>	<i>238 774</i>	<i>214 015</i>
Summa eget kapital	209 596	239 789	215 040
Obeskattade reserver	2 283	1 615	2 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	400 000	400 000	400 000
Obligationslån	500 000	278 215	278 527
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	2 091	2 102
Summa långfristiga skulder	900 000	680 306	680 629
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	50 000
Leverantörsskulder	1 726	3 616	4 378
Kortfristiga skulder till koncernföretag	845 853	1 196 041	1 204 675
Aktuella skatteskulder	-	-	180
Övriga skulder	1 986	2 226	2 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 782	14 806	18 383
Summa kortfristiga skulder	869 347	1 216 690	1 279 991
Summa eget kapital och skulder	1 981 226	2 138 400	2 177 943

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. 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 bostäder.

Hysesintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln ökade under perioden till 202,7 Mkr (182,3 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 11,1 procent. Ökningen beror på indexuppräkning, omförhandlade kontrakt samt organisk tillväxt. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista september 2024 till 205 994 kvadratmeter jämfört med 197 235 kvadratmeter per sista september 2023.

De totala fastighetskostnaderna minskade till -68,8 Mkr jämfört med -73,4 Mkr vilket framförallt förklaras av de lägre kostnaderna för media.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-sep 2024	Jan-sep 2024		Jan-sep 2023	Jan-sep 2023	
Hysesintäkter	202 651	17 739	220 391	182 332	15 312	197 644
Övriga Intäkter	22 906	4 139	27 046	30 823	3 801	34 624
Nettoomsättning	225 558	21 879	247 436	213 155	19 114	232 268
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-19 510	-927	-20 438	-24 893	-1 072	-25 965
Fastighetsskötsel	-20 246	-864	-21 110	-16 448	-346	-16 794
Planerat underhåll	-425	-	-425	-412	-	-412
Fastighetsskatt	-10 645	-7	-10 652	-10 491	-9	-10 500
Övriga fastighetskostnader	-14 637	-1 559	-16 195	-17 654	-2 059	-19 713
Summa	-65 462	-3 357	-68 820	-69 898	-3 486	-73 384
Driftnetto	160 095	18 521	178 617	143 257	15 627	158 884
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)	-	-	-15 221	-	-	-14 010
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)	-	-	-506	-	-	-200
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	-	-	-13 498	-	-	-11 209
Summa	-	-	-29 225	-	-	-25 419
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	10 645	-	-	11 087
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-90 618	-	-	-86 379
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)	-	-	-68	-	-	-
Andel i Joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	-	-	-	2 102
Summa	-	-	-80 042	-	-	-73 190
Förvaltningsresultat	160 095	18 521	69 350	143 257	15 627	60 276
Värdetförändring fastigheter, realiserade	-	-	1 710	-	-	-
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	67 020	26 513	93 533	-203 294	-17 512	-220 806
Värdetförändring finansiella instrument, orealiserade	-	-	-31 262	-	-	787
Resultat före skatt	227 115	45 034	133 331	-60 037	-1 885	-159 744

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

TKR	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-7 682	-7 912
Summa	-7 682	-7 912
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-32 118	28 129
Summa	-32 118	28 129
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-39 800	20 217

Not 5: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-sep 2024	Jan-sep 2024		Jan-sep 2023	Jan-sep 2023	
Verkligt värde vid årets början	3 626 248	639 690	4 265 936	3 828 853	365 541	4 194 395
Förvärv	-	-	-	1 294	-	1 294
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	106 716	118 678	225 395	162 837	38 695	201 532
Aktiverad ränta	25 384	12 472	37 856	8 882	896	9 778
Avyttringar	-35 600	-	-35 600	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	67 020	26 513	93 533	-203 294	-17 512	-220 806
Verkligt värde vid årets slut	3 789 769	797 353	4 587 119	3 798 572	387 621	4 186 192

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 6,0 procent till 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,6 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 5,4 procent och 7,9 procent med ett vägt genomsnitt om 6,0 procent. För Samhällsfastigheter är direktavkastningskravet mellan 4,0 procent och 7,0 procent med ett vägt genomsnitt om 4,7 procent. Genomsnittet för hela portföljen uppgår till 5,9 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 2024-09-30.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 30 september 2024 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 587,1 Mkr (4 186,2 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde mot föregående år samma period motsvarar en värdeökning om 9,6 procent och förklaras framförallt av de investeringar som skett under perioden.

Den realiserade värdeförändringen för koncernens fastigheter uppgick totalt till 93,5 Mkr (-220,8 Mkr) per det tredje kvartalets utgång, vilket motsvarar en värdeuppgång om 2,2 procent jämfört med det ingående värdet för fastighetsbeståndet.

Not 6: Finansiella intäkter och kostnader

TKR	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter för lån och fordringar	4 975	2 285	5 610	4 464
Ränteintäkter för ägarlån	796	1 510	4 764	3 971
Övriga finansiella intäkter	17	-39	271	2 652
Summa finansiella intäkter	5 788	3 756	10 645	11 087
Finansiella kostnader				
Räntekostnader för banklån och obligation	-23 682	-13 125	-75 836	-49 124
Räntekostnader för ägarlån	-3 910	-3 564	-11 364	-9 801
Övriga finansiella kostnader	-4 215	-5 678	-3 418	-27 454
Summa finansiella kostnader	-31 807	-22 367	-90 618	-86 379
Räntekostnader leasingskuld	-21	-	-68	-
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	2 102
Finansnetto redovisat i resultatet	-26 040	-18 612	-80 042	-73 190

Utöver det som redovisas ovan har för perioden jan-sept 32,2 Mkr (30,8 Mkr) 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 tredje kvartalet 2024 har räntesäkringen minskat de finansiella kostnaderna med 1,4 Mkr (0 Mkr), ackumulerat per den sista september 3,6 Mkr (0 Mkr).

Not 7: Närstående

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	30 sep 2024	30 sep 2023
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	930	905
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-1 500	-1500
Räntenetto, ägarbolag	-6 600	-5 830
Fordran på närstående	71 241	118 934
Skuld till närstående	35 506	89 864

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

Brädgården, Norrtälje