

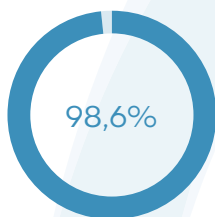
Delårsrapport

Januari–juni 2025

Andra kvartalet 1 april–30 juni

- Nettoomsättningen ökade till 93,1 Mkr (86,5 Mkr), en ökning med 7,6 procent.
- Driftnetto uppgick till 70,9 Mkr (64,9 Mkr), en ökning med 9,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 30,3 Mkr (26,0 Mkr), en ökning med 16,5 procent
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 33,8 Mkr (30,1 Mkr).
- Resultatet efter skatt uppgick till 36,8 Mkr (33,4 Mkr).
- Fastighetsvärdet har ökat från 4 728 Mkr vid ingången av året till 5 373 Mkr den 30 juni, vilket motsvarar en ökning på 13,6 procent
- Vårt WAULT-värde är fortsatt högt på 5,4 år, vilket kan jämföras med 5,2 år samma period föregående år. Våra långa kontrakt med stabila hyresgäster ger oss en trygghet och arbetsro att blicka framåt i en spännande och något positiv marknad.

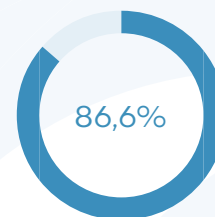
Nyckeltal, TKR	Apr–jun		Jan–juni		R12	Helår
	2025	2024	2025	2024	R12	2024
Nettoomsättning	93 115	86 525	178 738	167 236	343 691	332 190
Driftnetto	70 870	64 919	131 979	118 568	247 424	234 013
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	33 784	30 128	33 303	55 660	99 464	121 821
Resultat före skatt	52 533	48 502	79 035	93 722	224 231	238 918
Fastighetsvärde	5 373 078	4 466 106	5 373 078	4 466 106	5 373 078	4 728 048
Investering Dagligvaruankrad handel	27 385	47 962	62 863	97 480	62 863	173 226
Investering Samhällsbyggnad	64 019	36 312	121 112	82 630	121 112	202 665
Eget kapital	1 810 544	1 701 796	1 810 544	1 701 796	1 810 544	1 742 743
Avkastning på eget kapital, %	8,1%	7,8%	8,1%	7,8%	9,5%	10,0%
Eget kapital på stamaktie	1 210 544	1 138 046	1 210 544	1 138 046	1 210 544	1 178 993
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	12,2%	11,7%	21,1%	23,6%	14,1%	14,8%
Soliditet, %	30,7%	33,5%	30,7%	33,5%	30,7%	32,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6%	99,4%	98,6%	99,4%	99,0%	98,4%
Belåningsgrad, %	61,6%	56,3%	61,6%	56,3%	61,6%	57,7%
Räntetäckningsgrad, gånger	2,2	2,0	2,1	1,9	2,1	2,1



Ekonomisk
uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade
byggnader

Arwidsro Q2 2025 –

Stark förvaltningsprestation genom effektiv kostnadshantering

Det andra kvartalet har återigen varit stabilt utifrån ett operationellt perspektiv där vi ser en fortsatt en stabil tillväxt, framför allt drivet av färdigställda projekt och nyuthyrning. Vår noggranna kostnadskontroll har lett till ett förbättrat driftnetto.

Vi har under kvartalet sett en ökad marknadsoro på grund av de geopolitiska händelser som har utspelat sig. Vi har inte sett någon påverkan av marknadsoron hos våra kunder men oron påverkade stundtals kapitalmarknaden. För att försäkra oss om att vi skulle stå fortsatt starka även om marknadsoron skulle fortsätta under längre tid och även kunna förvärva ytterligare fastigheter genomförde vi två emissioner av både icke-säkerställda gröna obligationer och gröna hybridobligationer. Detta har lett till att vi har haft en fortsatt förhöjd kassaposition. Även om detta ger oss en trygghet leder det till en belastning på våra nyckeltal. Personligen tycker jag att det är bättre att ha en god likviditet än att optimera nyckeltalen.

Vi närmar oss färdigställande av vårt projekt Safirgatan i Norrtälje där vi har byggt 204 hyresrätter med investeringsstöd. Projektet var planerat att färdigställas i december 2025 men tack vare gott samarbete i projektorganisationen och god framdrift kommer projektet vara färdigställt i september. Projektet har även varit exceptionellt på så sätt att vi har haft 11 000 sökande till de 204 lägenheterna och är redan nu fullt uthyrda. Det höga söktrycket tillsammans med låga hyror gör att vi är trygga med vakansrisken. Anledningen till att vi kan hålla låga hyror är tack vare det investeringsstöd som tidigare fanns att tillgå för byggnation av hyresrätter. Även om utformningen av investeringsstödet hade brister och onekligen ledde till att vissa hyreshus har byggts där inga hyresgäster vill bo och att hyresrätterna inte nödvändigtvis gavs till personer som behövde låga hyror så ledde det lika otvivelaktigt till att både byggnation kom igång och vissa hyresgäster som behövde låga hyror fick dessa lägenheter. Det var troligen inte

ekonomiskt rationellt men visar ändå på att hyresmarknaden inte fungerar såsom den är utformad idag. Öviljan att reformera bostadspolitikerna leder till både en förvärrad arbetslöshet och att personer utesluts från bostadsmarknaden. Bägge delarna leder till en sämre BNP-utveckling för Sverige.

Under resterande delen av året ser vi fram emot att fortsätta vårt projekt Orminge Entré där vi utvecklar dagligvaruhandel, mobilitetshus och 150 lägenheter. Därutöver hoppas vi på att kunna starta flera projekt och fortsätta utveckling av både dagligvaruhandel, samhällsfastigheter och bostäder.

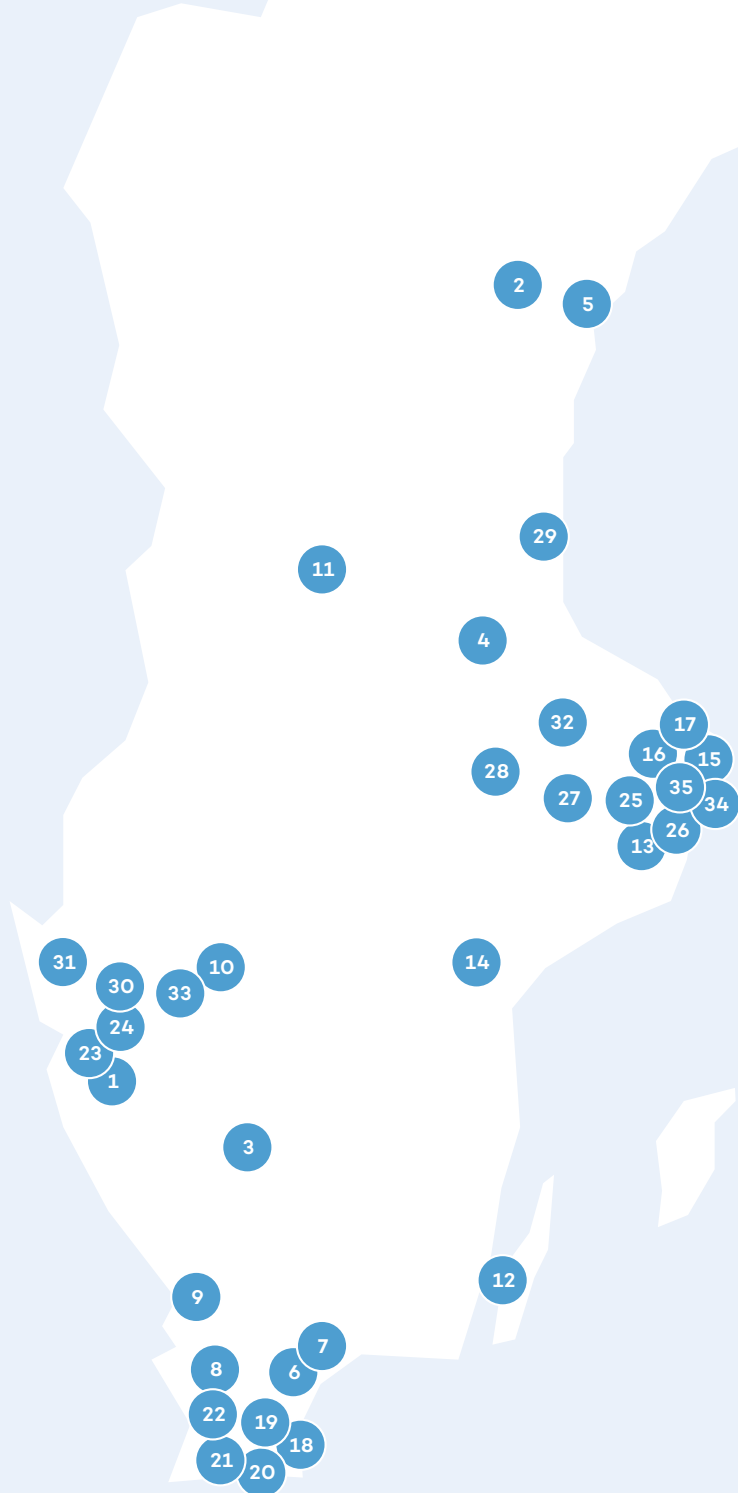
Vi utvärderar hela tiden ett stort antal investeringsmöjligheter, både inom nyutveckling och i sekundärmarknaden. Arwidsro står trots de osäkra tider som råder väl rustat att möta nuvarande och blivande utmaningar – och möjligheter.

Jag vill rikta ett stort tack för det förtroende vi har fått av våra hyresgäster, banker och skuldinvesterare, vi arbetar varje dag för att förvalta detta på bästa möjliga sätt.



Tack för ert fortsatta förtroende.

Stockholm i juli 2025
Peter Zonabend, VD



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7953	Starrkärr 1:42	●
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24	
3	Gislaved	7447	Ängsdal 2, 10, 11	●
4	Hofors	1050	Hofors 6:87	
5	Härnösand	1745	Fyrvaktaren 19	●
6	Kristianstad	12984	Fjälkinge 142:2 mfl	●
7	Kristianstad	8331	Flaket 10	●
8	Kävlinge	11261	Löddeköpinge 14:40	●
9	Laholm	13524	Mellby 2:129 mfl	●
10	Lidköping	11282	Fjällskivlingen 4	●
11	Mora	6531	Noret 88:51 mfl	●
12	Mörbylånga	13707	Björnhovda 27:12	●
13	Nacka	Mark	Orminge 60:1 (del av)	
14	Norrköping	14985	Järnet 5	●
15	Norrtälje	5989	Brädgården 1	●
16	Norrtälje	Mark	Förrådet 2	●
17	Norrtälje	3484	Rimbo-Vallby 5:93	●
18	Sjöbo	3000	Blejen 1	●
19	Sjöbo	3330	Yxan 1	●
20	Skurup	3000	Tummetott 1	●
21	Skurup	3564	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	3100	Surahammar 10:583	●
29	Söderhamn	3200	Söderala-Sund 1:34	●
30	Trollhättan	20861	Långskeppet 1 & 4	
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	10721	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 över 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 Q3 2025	23 okt 2025
Kvartalsrapport Q4 2025	20 feb 2026

Grönt ord

Under årets andra kvartal har vi både löst och emitterat gröna obligationer och gröna hybridobligationer, vilket innebär att vi nu lämnat vårt tidigare gröna ramverk, från 2020, och har alla gröna obligationer och hybridobligationer knutna till vårt gröna ramverk från 2023. Ramverket är ambitiöst och speglar vårt holistiska perspektiv på hållbarhet. Energifrågan är i stort fokus och vi arbetar kontinuerligt med mätning, förvaltningsrutiner, effektivisering och att prioritera. För oss är det viktigt att arbeta strategiskt med prioriteringar när vi genomför de förflyttningar som krävs för att kontinuerligt förbättra vårt fastighetsbestånd.

Under våren har vi också arbetat intensivt med hållbarhetsfrågor kopplade till vårt nyproduktionsprojekt i Norrtälje, där vi i september färdigställer 204 hyresrätter. Vår vision är att skapa livsmiljöer där människor trivs och tar ansvar, och vi vill underlätta för de boende att ha en hållbar livsstil. Utöver de självklara delarna som är omhändertagna i tidigare faser, så som energi, klimatutsläpp och miljöcertifiering – vidtar nu arbete med uppföljning, mål i förvaltning och riktlinjer för många praktiska frågor, mycket kopplat till social hållbarhet. Vi ser fram emot att dela med oss av resultatet samt konkreta exempel och lärdomar efter att hyresgästerna flyttat in.

I maj var vi på Arwidsro värdar för Sustainergies Academy – ett workshop-program där studenter möter olika företag och organisationer för att lösa case kopplade till företagens hållbarhetsarbete. Programmet har bedrivits i över fem år i sex olika städer och genomfört över 100 workshops. Studenterna kommer från en mångfald av lärosäten och studieinriktningar. Hos oss fick studenterna uppgiften att komma med förslag för att utveckla hållbara och attraktiva utemiljöer i den redan byggda miljön, genom att utgå från våra specifika fastigheter. På kort tid kom studenterna upp med en imponerande mängd kreativa förslag på olika nivåer. I feedbacken från studenterna framkom bland annat att de tar med sig ett holistiskt perspektiv på hållbarhet och att de

fått en viktig inblick i hur fastighetsbolag kan och behöver tänka långsiktigt. Att sprida det ansvar och den möjlighet, vi som fastighetsägare har, till framtidens arbetskraft känns viktigt och meningsfullt.

Inför stundande sommarledighet har vi även stämt av vår hållbarhetsplan och tillhörande aktiviteter. Vi kan konstatera att mycket av vårt hållbarhetsarbete löper på enligt plan, såsom certifieringsprocesser, aktiviteter i vår klimatfärdplan och arbete med klimatrisker. Till hösten ser vi fram emot ytterligare engagerande aktiviteter. Vi ska bland annat ta fram en praktisk handbok för att i förvaltning göra små saker som gör stor skillnad för biologisk mångfald. Vi ska initiera samverkansprojekt där vi har många idéer och nätverk för att driva positiv påverkan. Därtill ska vi i höst landa vår rapporteringsstruktur, för även om vår hållbarhetsplan ligger fast till 2030, finns det mycket att utvärdera utifrån CSRD och vår väsentlighetsanalys. Vi kommer att välja den struktur våra intressenter förväntar sig vilket kommer att innebära många intressanta dialoger, såväl internt som med relevanta intressenter. Mycket att se fram emot efter sommaren med andra ord. Innan dess väntar en sommarledighet med tid för eftertanke och återhämtning.



Maria Björkling,
Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig



Resultatanalys April – juni 2025

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 11,4 procent, från 74 Mkr till 82,5 Mkr. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkter minskat med 4,3 procent. Minskningen förklaras framförallt av ett par omflyttningsvakanser. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,6 procent jämfört med 99,4 procent vilket är en mindre förändring mot föregående år. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster. Dessa minskade något under perioden från 12,5 Mkr till 10,6 Mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 22,2 Mkr (21,6 Mkr). Den något högre kostnaden förklaras framför allt av vårt förvärv av Överby i Trollhättan som skedde i slutet av mars. Sett till jämförbart bestånd ser vi minskade fastighetskostnader.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 70,9 Mkr jämfört med 64,9 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 9,17 procent. Överskottsgraden för det första kvartalet 2025 uppgick till 76,1 procent jämfört med 75,0 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till 12 Mkr jämfört med 9,9 Mkr föregående år. Ökningen förklaras framför allt av en del tillfälliga lösningar i personalstyrkan jämfört med samma period föregående år samt periodiseringseffekter.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -26,6 Mkr för kvartalet jämfört med föregående års -30,1 Mkr. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,2 gånger (2,0 gånger). I kvartalet har koncernen aktiverat räntor på 17,2 Mkr (9,3 Mkr) kopplade till våra projekt.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 33,8 Mkr jämfört med 30,1 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 44,7 Mkr (13,6 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -10,9 Mkr (16,5 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -11,1 Mkr (9,4 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -15,7 Mkr (-15,1 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -0,63 Mkr (-2,7 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -15,1 Mkr jämfört med -12,4 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 36,8 Mkr (33,4 Mkr).

Resultatanalys Januari – juni 2025

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 6,8 procent, från 146,6 Mkr till 156,5 Mkr. Sett till jämförbart bestånd så har vi endast en marginell skillnad på -0,7%. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,6 procent jämfört med 99,4 procent föregående år. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster för framför allt media. Dessa ligger något över motsvarande siffra 2024, 22,2 Mkr mot 20,6 Mkr föregående år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 46,8 Mkr (48,7 Mkr). Sett till jämförbart bestånd ser vi en nedåtgående trend på de flesta kostnadsslagen.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 132,0 Mkr jämfört med 118,6 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 11,3 procent. Överskottsgraden för det första halvåret 2025 uppgick till 73,8 procent jämfört med 75 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till 21,5 Mkr jämfört med 19,4 Mkr föregående år, en ökning om 10,8 procent. Ökningen förklaras framför allt av en del tillfälliga lösningar i personalstyrkan jämfört med samma period föregående år samt periodiseringseffekter.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntenettot uppgick till -52 Mkr för perioden jämfört med föregående års -55 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 33,3 Mkr jämfört med 55,7 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 44,2 Mkr (39,2 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -10,9 Mkr (16,5 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -11,2 Mkr (-3,6 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -15,3 (-26,5 Mkr). Aktuell skatt uppgick till 2,4 Mkr (-5,2 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -17,7 Mkr jämfört med -21,3 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 63,7 Mkr (67,3 Mkr).

Investeringar

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Fram till och med den 30 juni har 156,6 Mkr (163 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer under året. Utöver detta har 27,4 Mkr (17,1 Mkr) av koncernens räntekostnader aktiverats i projekten i enlighet med IAS 23 Låneutgifter, där ökningen kommer från att Arwidsro i år driver många större projekt.

Exempel större projekt

I Norrtälje löper projektet Förrådet 2 med 204 hyresrätter på. Projektet genomförs i enlighet med vårt gröna ramverk och inflyttning kommer att ske under hösten 2025.

I Nacka bygger Arwidsro Orminge Entré – ett nytt landmärke med ett 20 våningars höghus med cirka 150 bostäder, livsmedelsbutik och mobilitetshus. I början av juni påbörjades resning av stomme. Projektet löper från augusti 2024 till sommaren 2027 och genomförs även det i enlighet med vårt gröna ramverk.

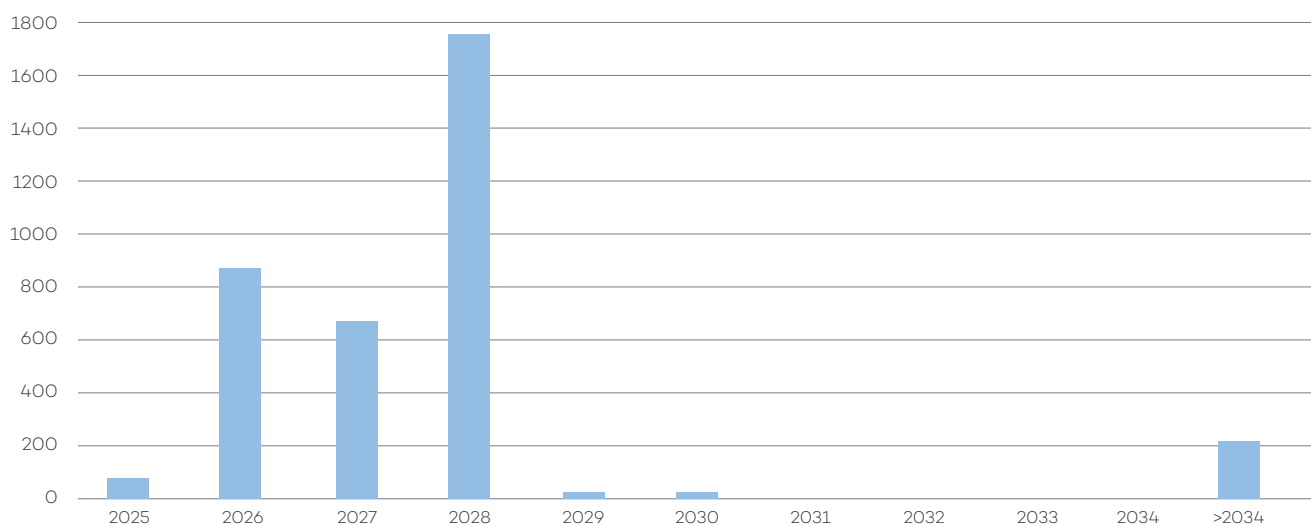


Finansiering

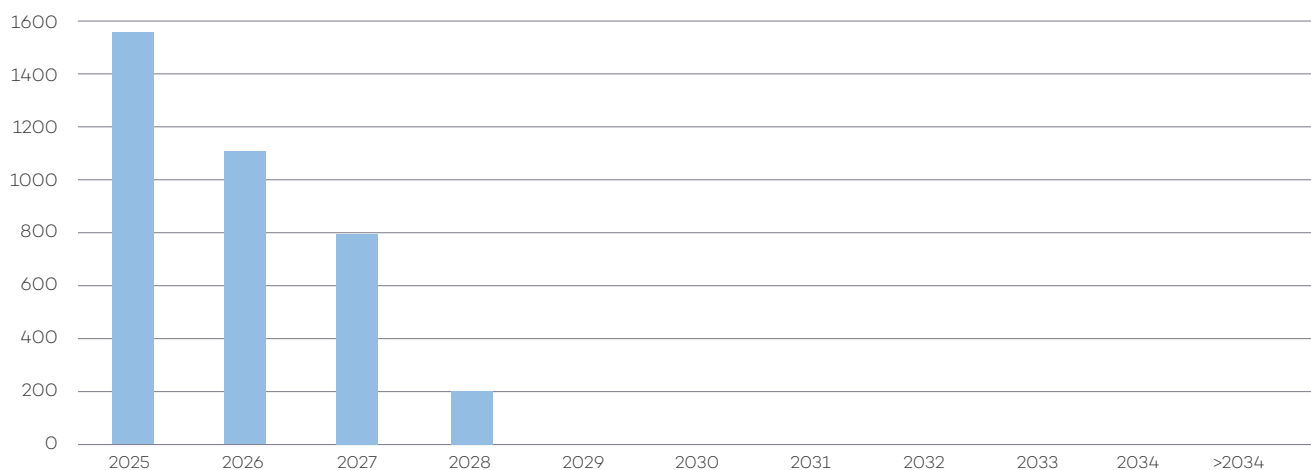
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån.

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 600 Mkr. I syfte att säkerställa att bolaget har en jämn kapitalförfallstruktur har vi under 2025 refinansierat befintliga gröna obligationer om 300 Mkr, förfall juli 2025, med nya gröna obligationer om 450 Mkr. Under 2025 har vi dessutom emitterat gröna hybridobligationer om 300 Mkr och samtidigt återköpt resterande i utestående hybridobligation emitterad 2021. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid utgången av kvartalet till 2 715 Mkr (2 603 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 juni 2025 till 351,8 Mkr (436,4 Mkr). Belåningsgraden uppgick till 61,6 procent (56,3 procent). Den genomsnittliga räntenivån (inklusive ägarlån) uppgick vid kvartalets utgång till 4,94 procent (5,4 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 1,03 år (1,7 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,54 (3,6) år. Av koncernens totala skuld är 44 (65,1) 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 juni 2025 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	Q2 2025
Nettoomsättning	380 859
Fastighetskostnader	-94 165
Driftnetto	286 694
Central administration	-38 500
Finansnetto	-117 905
Förvaltningsresultat	130 289
Räntetäckningsgrad	2,2

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån den kontraktuella förhållanden som gällde per den 30 juni 2025.

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Den 1 april begärde Arwidsro inlösen av sitt utestående efterställda gröna hybridsobligationslån från 2021 med ursprungsbelopp på 500 Mkr med rörlig ränta. Datumet för inlösen blev 6 maj 2025 och det omfattade 100 procent av hybridobligationernas nominella belopp plus ränta.

Vid årsstämman 11 april 2025 utsågs Maria Lidström till ny styrelseledamot i Arwidsro Fastigheter AB. Utökningen av styrelsen förstärker byggandet av framtidens Arwidsro och Maria kommer att bidra med stor bredd och relevant erfarenhet från såväl stadsutveckling som förvaltning samt byggprojektledning.

Arwidsro emitterade 30 april 2025 ytterligare 100 Mkr genom gröna obligationer. Obligationerna emitterades till ett pris motsvarande rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 440 baspunkter.

23 maj emitterar Arwidsro ytterligare gröna efterställda hybridobligationer till ett belopp om 100 Mkr. De emitterades till ett pris motsvarande en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 600 baspunkter.

För mer information, se arwidsro.se.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 23 medarbetare av vilka 48 procent var kvinnor och 52 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 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 **9e juli 2025**

Peter Zonabend

Verkställande direktör

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. Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig 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	April-jun 2025	April-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	R12	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	2	82 488	74 034	156 493	146 596	305 119	295 222
Övriga intäkter	2	10 626	12 492	22 245	20 640	38 572	36 968
Nettoomsättning		93 115	86 525	178 738	167 236	343 691	332 190
Fastighetskostnader	2, 3	-22 245	-21 606	-46 758	-48 668	-96 267	-98 177
Driftnetto		70 870	64 919	131 979	118 568	247 424	234 013
Central administration	2	-12 019	-9 911	-21 513	-19 415	-38 373	-36 275
Resultat före finansiella poster		58 851	55 008	110 467	99 153	209 051	197 738
Finansiella intäkter	6	4 609	3 819	8 116	9 049	16 032	15 698
Finansiella kostnader	6	-33 114	-32 776	-62 376	-63 003	-108 875	-108 236
Räntekostnader leasingskuld	6	-17	-23	-36	-47	-78	-89
Förvaltningsresultat		30 327	26 028	56 171	45 152	116 131	105 111
Värdeförändring fastigheter, realiserade		–	1 710	–	1 710	-132	1 578
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	5	33 784	30 128	33 303	55 660	99 464	121 821
Värdeförändring värdepapper, orealiserade		-490	–	792	-5 238	3 076	-2 954
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-11 089	-9 365	-11 231	-3 562	-29 039	-21 369
Bokslutsdispositioner		–	–	–	–	34 731	34 731
Resultat före skatt		52 533	48 502	79 035	93 722	224 231	238 918
Skatt	4	-15 737	-15 134	-15 308	-26 460	-53 052	-64 205
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		36 796	33 368	63 727	67 262	171 178	174 713
Avvecklad verksamhet							
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt							
Periodens resultat		36 796	33 368	63 727	67 262	171 178	174 713
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		36 045	33 118	63 300	66 995	169 066	172 762
Innehav utan bestämmande inflytande		751	249	427	266	2 112	1 951
Periodens resultat		36 796	33 368	63 727	67 262	171 178	174 713
Periodens övrigt totalresultat		–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		36 796	33 368	63 727	67 262	171 178	174 713

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
Nyttjanderättstillgångar		1 086	1 481	1 284
Förvaltningsfastigheter	5	5 373 078	4 466 106	4 728 048
Inventarier		2 409	2 449	2 579
Derivat		1 826	23 413	5 606
Summa anläggningstillgångar		5 378 400	4 493 450	4 737 516
Hysesfordringar		2 306	740	300
Fordringar hos ägarbolag	7	128 244	85 976	127 475
Övriga fordringar		29 404	33 029	28 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 146	27 784	18 839
Övriga kortfristiga placeringar		–	–	56 663
Likvida medel		351 824	436 373	362 418
Summa omsättningstillgångar		526 924	583 903	594 093
Summa tillgångar		5 905 324	5 077 352	5 331 609
Eget kapital				
Aktiekapital		1 025	1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	170 121	162 667
Hybridobligation		600 000	563 750	563 750
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 045 634	962 343	1 009 046
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 809 326	1 697 239	1 736 488
Innehav utan bestämmande inflytande		1 217	4 557	6 255
Summa eget kapital		1 810 544	1 701 796	1 742 743
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		3 113 608	2 261 758	2 499 125
Leasingskuld		1 133	1 502	1 320
Övriga långfristiga skulder		934	1 774	927
Derivat		7 452	–	–
Uppskjutna skatteskulder		267 220	211 217	249 533
Summa långfristiga skulder		3 390 348	2 476 251	2 750 906
Kortfristiga räntebärande skulder		545 327	741 732	649 423
Leverantörsskulder		21 337	20 464	42 633
Kortfristiga skulder till ägarbolag		44 875	34 282	47 683
Skatteskulder		6 702	6 433	1 018
Övriga skulder		17 747	11 586	17 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 445	84 809	80 178
Summa kortfristiga skulder		704 434	899 306	837 960
Summa skulder		4 094 781	3 375 557	3 588 865
Summa eget kapital och skulder		5 905 324	5 077 352	5 331 609

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

TKR	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	162 667	463 750	958 578	1 586 020	4 291	1 590 311
Periodens totalresultat							
Periodens resultat				172 762	172 762	1 951	174 713
Periodens övrigt totalresultat				–	–	–	–
Periodens totalresultat	–	–	–	172 762	172 762	1 951	174 713
Lämnad utdelning				-63 844	-63 844		-63 844
Övriga justeringar				-12	-12	12	–
Nyemission hybridobligation		–	300 000		300 000		300 000
Återköp av hybridobligation			-200 000	-4 000	-204 000		-204 000
Betalning ränta hybridobligation			–	-54 438	-54 438	–	-54 438
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	162 667	563 750	1 009 046	1 736 488	6 255	1 742 743

TKR	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 025	162 667	563 750	1 009 046	1 736 488	6 255	1 742 743
Periodens totalresultat							
Periodens resultat				63 300	63 300	427	63 727
Periodens övrigt totalresultat				–	–	–	–
Periodens totalresultat	–	–	–	63 300	63 300	427	63 727
Nyemission hybridobligation		–	300 000		300 000		300 000
Återköp av hybridobligation			-263 750	-1 175	-264 925	–	-264 925
Betalning ränta hybridobligation				-27 002	-27 002	–	-27 002
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–			1 466	1 466	-5 466	-4 000
Utgående eget kapital 2025-06-30	1 025	162 667	600 000	1 045 637	1 809 328	1 217	1 810 544

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Not	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	R12	Jan-dec 2024
Den löpande verksamheten							
Resultat före finansiella poster		58 851	55 008	110 467	99 153	209 051	197 738
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet							
Avskrivning av inventarier		190	168	381	334	699	652
		59 042	55 177	110 848	99 486	209 749	198 390
Erhållen ränta		14 649	12 570	12 181	4 911	20 046	12 776
Betald ränta förvaltningsverksamheten		-39 571	-16 213	-62 925	-44 689	-143 934	-125 698
Betald ränta projektutveckling		-19 935	-9 772	-36 402	-20 845	-58 156	-42 599
Betald skatt		-12	-12 008	8 062	-1 371	-2 064	-11 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		14 173	29 754	31 764	37 492	83 797	31 372
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-19 284	91 976	-4 635	112 848	-38 774	78 709
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 756	-84 565	-25 795	-111 190	48 230	-37 165
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-12 867	37 165	1 334	39 156	93 253	72 916
Investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-91 404	-67 145	-156 568	-162 981	-317 493	-323 906
Investeringar inventarier		-14	-630	-14	-1 041	-264	-1 291
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-702	-	-427 751	-	-427 751	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		-	19 978	-	19 978	-132	19 846
Förvärv av minoritetsandelar	6	-4 000	-	-4 000	-	-4 000	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-	-	-	-59 617	-59 617
Avyttring av finansiella tillgångar		57 455	-	57 455	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 664	-47 797	-530 877	-144 044	-809 257	-364 968
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		145 121	286 877	1 755 105	1 126 655	2 308 087	1 679 637
Amortering av lån		-32 444	-156 189	-1 244 236	-837 196	-1 646 921	-1 239 881
Hybridobligation		100 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Återköp hybridobligation		-179 216	-200 000	-264 925	-200 000	-264 925	-200 000
Transaktionskostnader hybrid		-	-4 000	-	-4 000	-	-4 000
Betald ränta hybridobligation		-12 646	-12 549	-27 002	-25 650	-55 790	-54 438
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		72	7 454	7	7 487	-8 294	-814
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-38 865	-	-38 865	-	-38 865
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 887	182 728	518 949	328 431	632 157	441 639
Periodens kassaflöde		-30 644	172 096	-10 594	223 542	-83 845	149 587
Likvida medel vid periodens början		382 468	264 277	362 418	212 831	436 373	212 831
Likvida medel vid periodens slut		351 824	436 373	351 824	436 373	352 528	362 418

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	R12	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	15 210	13 000	29 210	26 000	55 217	52 007
Övriga rörelseintäkter	674	408	3 398	485	9 053	6 140
Bruttoresultat	15 884	13 408	32 608	26 485	64 270	58 147
Övriga externa kostnader	-8 691	-5 177	-16 120	-13 132	-33 230	-30 242
Personalkostnader	-11 237	-7 012	-19 617	-16 144	-37 962	-34 489
Avskrivningar av inventarier	-91	-67	-183	-136	-304	-257
Övriga rörelsekostnader	-21	-	-322	-	-	-63
Rörelseresultat	-4 156	1 153	-3 634	-2 928	-7 226	-6 904
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Finansiella intäkter	29 576	21 524	44 545	45 207	75 017	75 679
Finansiella kostnader	-33 219	-15 339	-51 511	-38 860	-110 922	-98 271
Bokslutsdispositioner	-	-	187 271	-	231 751	44 480
Resultat före skatt	-7 799	7 338	176 672	3 418	188 621	14 984
Skatt	-	-1 072	-	-5 284	905	-4 379
Periodens resultat	-7 799	6 266	176 672	-1 866	189 526	10 605
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-7 799	6 266	176 672	-1 866	189 526	10 605

Balansräkning för moderbolaget

TKR	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	1 883	1 937	2 067
Pågående arbeten	11 976	7 053	6 400
Summa materiella anläggningstillgångar	13 859	8 990	8 467
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	233 282	217 312	229 282
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 711 725	1 009 207	610 636
Derivat	1 375	1 375	1 375
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 946 382	1 227 894	841 293
Summa anläggningstillgångar	1 960 242	1 236 884	849 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	310	–	–
Fordringar hos koncernföretag	1 206 819	969 991	827 714
Övriga fordringar	1 011	1 076	843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 975	15 730	16 411
Summa kortfristiga fordringar	1 216 116	986 797	844 969
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	0	–	56 663
Summa kortfristiga placeringar	0	–	56 663
Kassa och bank	76 748	182 592	111 673
Summa omsättningstillgångar	1 292 864	1 169 390	1 013 305
Summa tillgångar	3 253 106	2 406 274	1 863 065
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 025	1 025	1 025
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 025</i>	<i>1 025</i>	<i>1 025</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	13 035	13 035	14 457
Balanserat resultat	-402 623	-326 001	-386 474
Hybridobligation	600 000	563 750	563 750
Periodens resultat	176 672	-1 866	10 605
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>387 083</i>	<i>248 918</i>	<i>202 338</i>
Summa eget kapital	388 109	249 944	203 364
Obeskattade reserver	9 353	2 283	9 353
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 089 914	400 000	400 000
Obligationslån	943 611	400 000	500 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	–	2 123	–
Summa långfristiga skulder	2 033 526	802 123	900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	–	1 907	5 615
Kortfristiga skulder till koncernföretag	799 535	1 330 846	716 671
Aktuella skatteskulder	3 435	–	3 767
Övriga skulder	4 359	1 947	2 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 789	17 226	21 649
Summa kortfristiga skulder	822 118	1 351 925	750 348
Summa eget kapital och skulder	3 253 106	2 406 274	1 863 065

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 2024. 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 144,5 Mkr (134,8 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt avseende hyresintäkterna om 7,21 procent jämfört med samma period 2024. Ökningen beror på indexuppräkning, omförhandlade kontrakt samt vårt förvärv från förra kvartalet. Segmentet samhällsfastigheter ökade hyresintäkterna marginellt med 1,57 procent ackumulerat 2025. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista juni 2025 till 230 155 kvadratmeter jämfört med 205 900 kvadratmeter per sista juni 2024.

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-jun 2025	Jan-jun 2025		Jan-jun 2024	Jan-jun 2024	
Hyresintäkter	144 482	12 011	156 493	134 770	11 826	146 596
Serviceintäkter	10 865	626	11 490	16 243	515	16 758
Övriga Intäkter	9 307	1 447	10 754	1 414	2 468	3 883
Nettoomsättning	164 653	14 084	178 738	152 427	14 810	167 236
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-12 242	-1 168	-13 409	-14 934	-626	-15 559
Fastighetsskötsel	-12 889	-224	-13 112	-14 670	-737	-15 407
Planerat underhåll	0	-	0	-48	0	-48
Fastighetsskatt	-7 764	-5	-7 769	-6 961	-5	-6 966
Övriga fastighetskostnader	-11 170	-1 297	-12 468	-9 643	-1 044	-10 688
Summa	-44 065	-2 694	-46 758	-46 256	-2 412	-48 668
Driftnetto	120 588	11 391	131 979	106 170	12 398	118 568
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)	-	-	-10 355	-	-	-10 193
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)	-	-	-381	-	-	-334
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	-	-	-10 777	-	-	-8 888
Summa	-	-	-21 513	-	-	-19 415
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	8 116	-	-	9 049
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-62 376	-	-	-63 003
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)	-	-	-36	-	-	-47
Summa	-	-	-54 296	-	-	-54 002
Förvaltningsresultat	120 588	11 391	56 171	106 170	12 398	45 152
Värdeförändring fastigheter,realiserade	-	-	-	-	-	1 710
Värdeförändring fastigheter,orealiserade	44 201	-10 898	33 303	39 169	16 491	55 660
Värdeförändring värdepapper,orealiserade	-	-	792	-	-	-5 238
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-	-	-11 231	-	-	-3 562
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	164 789	493	79 035	145 339	28 889	93 722

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-jun 2025	Jan-jun 2024	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	2 378	-5 177	-633	-2 730
Summa	2 378	-5 177	-633	-2 730
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-17 687	-21 284	-15 104	-12 403
Summa	-17 687	-21 284	-15 104	-12 403
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-15 308	-26 460	-15 737	-15 134

Not 5: Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	TOTALT
	Jan-jun 2025	Jan-jun 2025		Jan-jun 2024	Jan-jun 2024	
Verkligt värde vid årets början	3 838 157	889 891	4 728 048	3 626 248	639 690	4 265 936
Förvärv	427 751	–	427 751	–	–	–
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	50 992	105 576	156 568	82 670	80 312	162 981
Aktiverad ränta	11 871	15 536	27 407	14 810	2 318	17 128
Avyttringar	–	–	–	-35 600	–	-35 600
Orealiserade värdeförändringar	44 201	-10 898	33 303	39 169	16 491	55 660
Verkligt värde vid årets slut	4 372 972	1 000 105	5 373 078	3 727 297	738 810	4 466 106

Not 5: Förvaltningsfastigheter *Forts.*

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Målet är att varje kvartal värderas cirka en fjärdedel av beståndet externt, vilket utförs av oberoende värderingsmän, de övriga tre fjärdedelarna av fastigheterna värderas internt med kassaflödesmetoden.

Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Novier och Colliers. 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 livsmedels- och lågprisankrad handel ("Defensiv handel") är den mellan 7,5 procent och 9,7 procent med ett vägt snitt om 8,2 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,2 procent och 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,8 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.

Två fastigheter har en högre kalkylränta (9,7-10,8 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,2-9,1 procent men uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde. Det vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för defensiva handelsfastigheter till 6,0 (6,1) procent, för samhällsfastigheter 4,9 (4,6) procent och för hela portföljen till 5,9 (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 och kassaflödesvärderingar som baseras på observerade transaktioner av jämförbara fastigheter.

Pågående projekt avser främst nybyggnad samt tillbyggnad och ombyggnad på befintliga fastigheter. Projekten värderas till nerlagda kostnader fram till dess att projektet är färdigställt. Vid nybyggnation tillämpas succesiv vinstavräkning från den tidpunkt då intäkter och kostnader anses kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbara data och avser balansstidpunkten 2025-06-30. Under de två senaste åren har antalet transaktioner minskat samtidigt som ett flertal transaktioner skett av "stressade" aktörer (dvs. ej marknadsmässiga transaktioner). Transaktionsaktiviteten i marknaden har dock under H1 2025 börjat normaliseras och synnerhet finns det ett stort intresse för defensiv handel och bostäder. Värderingar har fortsatt skett med hjälp av ortpris- och kassaflödesmetoden, i de fall jämförbara transaktioner varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktavkastningskrav samt värdemetoder.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 30 juni 2025 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 5373 Mkr (4466 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för fastigheter uppgick totalt till 33,8 Mkr (30,1 Mkr) i kvartalet.

Not 6: Finansiella intäkter och kostnader

Arwidsro tillämpar 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 kvartalet uppgått till 17,3 Mkr (9,3 Mkr) och ackumulerat uppgår aktivering av räntor till 27,4 (17,1 Mkr).

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 redovisar genom att kvitta ränteintäkter på räntederivat mot räntekostnader på lånen. Under det andra kvartalet 2025 har räntesäkring minskat de finansiella kostnaderna med 0,7 Mkr (5 Mkr) och för första halvåret är minskningen 1,9 Mkr (11,1 Mkr).

Koncernen				
TKR	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter för lån och fordringar	4 492	2 450	7 065	4 827
Ränteintäkter för ägarlån	788	1 249	1 581	3 968
Övriga finansiella intäkter	-671	119	-529	254
Summa finansiella intäkter	4 609	3 819	8 116	9 049
Finansiella kostnader				
Räntekostnader för banklån och obligation	-31 838	-30 038	-60 664	-56 346
Räntekostnader för ägarlån	0	-3 773	0	-7 454
Övriga finansiella kostnader	-1 276	1 035	-1 712	797
Summa finansiella kostnader	-33 114	-32 776	-62 376	-63 003
Räntekostnader leasingskuld	-17	-23	-36	-47
Finansnetto redovisat i resultatet	-28 523	-28 980	-54 296	-54 002

Not 7: Närstående

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	30 jun 2025	30 jun 2024
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	645	620
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-1 000	-1000
Räntenetto, ägarbolag	1 581	-3486
Fordran på närstående	128 244	85 976
Skuld till närstående	44 875	34 282

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av revisor.

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 samt kortfristiga placeringar. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.

Räntetäckningsgrad

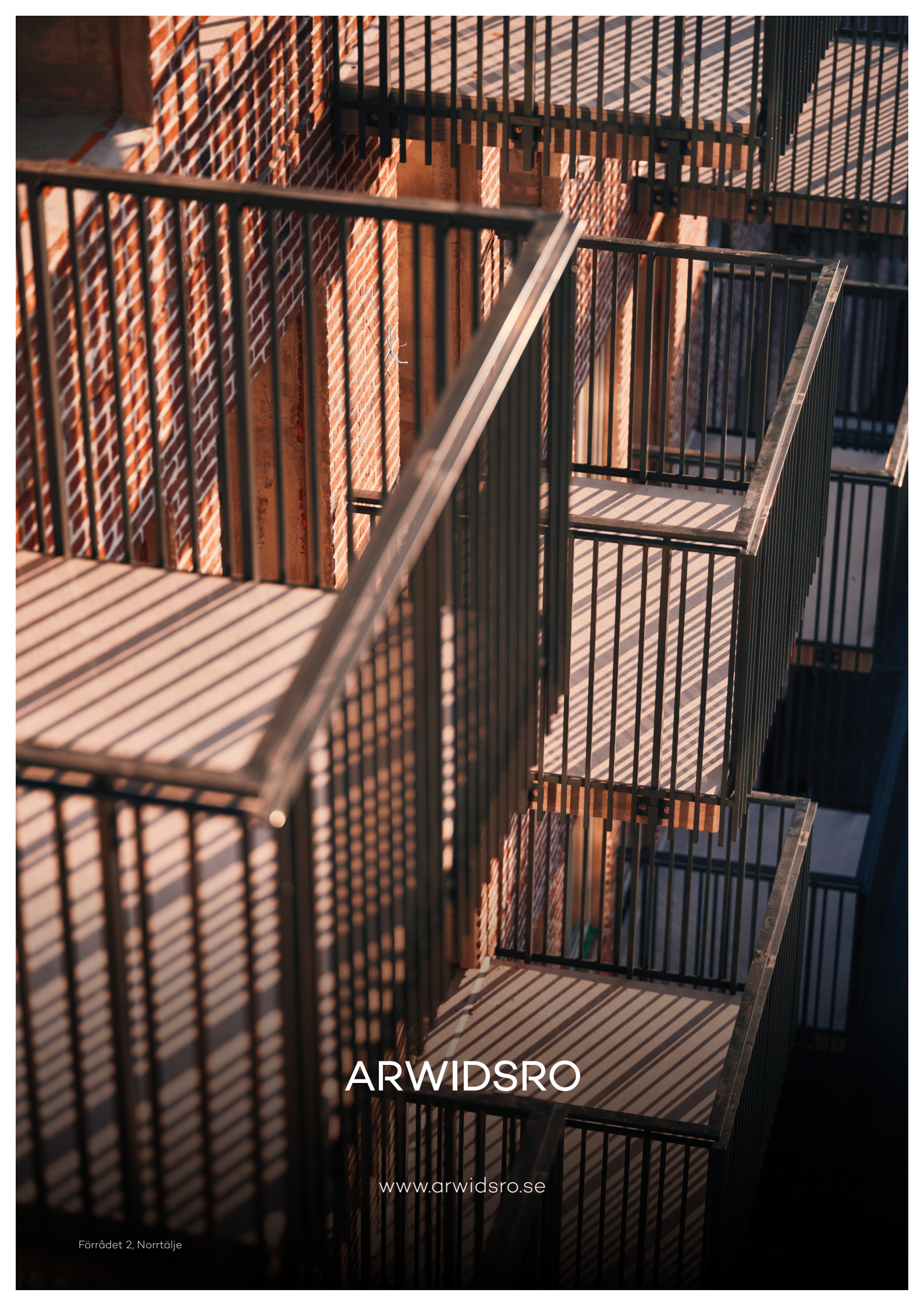
Driftsöverskott minus kostnader för central administration i relation till räntenettot. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

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

Förrådet 2, Norrtälje