

Delårsrapport

Januari-juni 2026

Andra kvartalet 1 april-30 juni 2026

- Resultatet efter skatt uppgick till 40,3 Mkr jämfört med 36,8 Mkr.
- Nettoomsättningen minskade till 87,7 Mkr (93,1 Mkr) en minskning med 5,8 procent jämfört med föregående år till följd av transaktioner.
- Driftnetto uppgick till 65,7 Mkr (70,9 Mkr), en minskning med 7,3 procent drivet av transaktioner.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 32,1 Mkr (33,8 Mkr).
- Fastighetsvärdet har ökat från 5 445 Mkr vid ingången av året till 5 788 Mkr per den 30 juni, motsvarande en ökning om 6,3 procent. Ökningen avser investeringar i befintliga fastigheter, förvärv och värdeförändringar.
- WAULT bibehålls om 5,4 år (5,4 år).

Väsentliga händelser under perioden

I april tilldelades Arwidsro två markanvisningar i Hjorthagskransen i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm. Tilldelningen avser utveckling vid Jägmästarplan och i kvarteret Ljusbågen. Projekten omfattar bostäder med inslag av kommersiella lokaler. Dessa delprojekt avser cirka 125 lägenheter om totalt cirka 12 500 kvadratmeter ljus BTA, samt cirka 300 kvm ljus BTA kommersiella lokaler. Arwidsro tilldelades under perioden, i samarbete med Arvet, även en markanvisning vid Kvarnbacksvägen i Riksby. Projektet omfattar cirka 130 bostäder med en total ljus BTA om cirka 10 000 kvadratmeter. Ambitionen är att utveckla ett hållbart bostadsprojekt med bland annat trästomme och återbrukat tegel i fasaderna. Detaljplanearbetet pågår och byggstart beräknas till 2032.

Väsentliga händelser under perioden (forts)

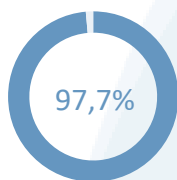
Arwidsro har förvärvat handelsfastigheten Växjö Stådet 4 med tillträde den 1 juni 2026. Bedömt hyresvärde för 2026 uppgår till cirka 5,7 miljoner kronor. Fastigheten är centralt belägen i Växjö och omfattar knappt 3 800 kvadratmeter uthyrningsbar area. Den är fullt uthyrd till en mix av bland annat dagligvaruhandel, gym, restaurang och serviceverksamheter. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden uppgår till cirka 3,4 år. Arwidsro lanserade i slutet på juni ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk vilket S&P genomfört second party opinion på. Ramverket har en tydligare koppling till EU:s gröna taxonomi än tidigare och omfattar skärpta hållbarhetskrav för de tillgångar och projekt som kan finansieras eller refinansieras genom gröna finansiella instrument. Utöver krav på energiprestanda och miljöcertifiering omfattar ramverket nu även krav på klimatriskanalys och gränsvärden för inbyggda utsläpp. Likt föregående ramverk har Arwidsro på eget initiativ adderat en tilläggslista med ytterligare hållbarhetsrelaterade krav. I den uppdaterade versionen har listan utökats med sociala parametrar kopplade till samverkan och trygghet, vilket tydligare fångar fler dimensioner av hållbarhet.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter balansdagen tecknade Arwidsro ett långsiktigt hyresavtal med Granngården i handelsområdet Rondellen i Staffanstorp. Etableringen omfattar cirka 1 500 kvadratmeter butiksyta och planeras öppna vid årsskiftet 2027/2028.

För mer information, se arwidsro.se.

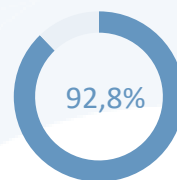
Nyckeltal,	Apr-jun		Jan-jun		R12	Helår
	2026	2025	2026	2025	R12	2025
Nettoomsättning	87 686	93 115	182 149	178 738	368 809	365 398
Driftnetto	65 695	70 870	135 972	131 979	273 999	270 006
Förvaltningsresultat	17 816	30 327	44 176	56 171	104 361	116 356
Värdeförändringar fastigheter	32 129	33 784	25 908	33 303	130 862	138 257
Resultat efter skatt	40 269	36 796	42 057	63 727	168 443	190 113
Fastighetsvärde	5 788 320	5 373 078	5 788 320	5 373 078	5 788 320	5 445 328
Periodens investering Dagligvaruankrad handel	57 546	33 761	68 624	62 863	135 669	129 908
Periodens investering Samhällsbyggnad	88 291	74 903	210 627	121 112	368 198	278 683
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 874 486	1 809 326	1 874 486	1 809 326	1 874 486	1 857 349
Avkastning på eget kapital, %	8,6%	8,1%	4,5%	7,0%	9,0%	10,2%
Eget kapital på stamaktie	1 274 486	1 209 326	1 274 486	1 209 326	1 274 486	1 257 349
Avkastning på eget kapital stamaktier, %	12,6%	12,2%	6,6%	10,5%	13,2%	15,1%
Soliditet, %	30,2%	30,7%	30,2%	30,7%	30,2%	30,9%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7%	98,6%	97,7%	98,6%	97,7%	98,6%
Belåningsgrad, %	61,0%	61,5%	61,0%	61,5%	61,0%	58,7%
Belåningsgrad, säkerställd, %	44,7%	44,0%	44,7%	44,0%	44,7%	41,4%
Räntetäckningsgrad, gånger	1,6	2,2	1,8	2,1	2,0	2,1



Ekonomisk uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade byggnader

Arwidsro Q2 2026

Verksamheten

Nettoomsättningen uppgick till 87,7 Mkr (93,1) och driftnettot till 65,7 Mkr (70,9). Nedgången är i allt väsentligt en effekt av lägre vidarefakturerad media samt nettoeffekter av genomförda transaktioner. På jämförbart bestånd steg driftnettot med 3 procent till 136,0 Mkr med en förbättrad överskottsgrad om 74,6 procent (73,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,7 procent (98,6), där nedgången nästan helt är hänförlig till en enskild fastighet som ställs om för nya hyresgäster. WAULT ligger stabilt på 5,4 år.

Förvaltningsresultatet uppgick till 17,8 Mkr (30,3). Nedgången förklaras i princip helt av finansnettot. Föregående år var vårt största projekt i slutskedet och en stor andel av räntan aktiverades i detta projekt; i år står vi mitt i en intensiv investeringsfas med lägre aktiverad ränta och en högre räntebärande skuld. Vi har påbörjat, och kommer under kommande kvartal att påbörja, flera förvaltningsprojekt. Dessa projekt kommer efter färdigställande att bidra till ett högre driftnetto. Det är en medveten och tidsbunden effekt av var i projektcykeln vi befinner oss — inte ett tecken på svagare förvaltning.

Värdeskapande

Fastighetsvärdet ökade under halvåret från 5 445 Mkr till 5 788 Mkr, en uppgång med 6,3 procent, driven av förvärv, investeringar i beståndet och en fortsatt positiv värdeutveckling inom dagligvaruankrad handel. Det vägda direktavkastningskravet för portföljen sjönk till 5,5 procent (5,9) och för dagligvarusegmentet till 5,8 procent (6,0). Vi ser stigande transaktionsvolym och ett tydligt ökande institutionellt intresse för dagligvaruankrade kassaflöden. Prisnivåerna i genomförda affärer har ännu inte fullt ut slagit igenom i värderingarna — en eftersläpning snarare än ett strukturellt problem.

Projekt och tillväxt

I april tilldelades vi två markanvisningar i Hjorthagskransen i Norra Djurgårdsstaden — cirka 125 lägenheter vid Jägmästarplan och i kvarteret Ljusbågen. Vi vann även markanvisningstävlingen för Silokvarteren i Västerås hamn som en av tre ankarbygggherrar. I juni erhöll vi markanvisning vid Kvarnbacksvägen, Riksby om cirka 130 lägenheter. Dessa tre projekt har vi vunnit i samarbete med Arvet. Även om det är en större tillkommande projektvolym är den fördelad över flera år vilket gör att vi kan balansera projektrisken. I Nacka fortskrider Orminge Entré och vi räknar med att färdigställa de kommersiella delarna i Q4 medan bostäderna kommer att vara färdigställda till sommaren 2027. I Djurås uppför vi en ny handelsplats för Willys, Jem & Fix och Apoteket. All utveckling sker i enlighet med vårt gröna ramverk.

Den 1 juni tillträdde vi den fullt uthyrda handelsfastigheten Städet 4 i centrala Växjö, med ett bedömt hyresvärde om 5,7 Mkr. Vår ambition är att kunna fortsätta förvärva fler dagligvaruankrade fastigheter i både förvaltnings- och utvecklingskedje. Balansen mellan

förvaltningsportföljen och den totala projektutvecklingen inom bostäder och dagligvaruankrade fastigheter kommer dock att hållas så att vi inte ökar projektutvecklingsrisken mer än vad förvaltningsportföljen tål att balansera. Under perioden lanserade vi också ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk med tydligare koppling till EU-taxonomin, skärpta krav på klimatriskanalys och gränsvärden för inbyggda utsläpp — och, på eget initiativ, sociala parametrar kopplade till trygghet och samverkan.

Finansiell ställning

Belåningsgraden uppgick vid halvårsskiftet till 61,0 procent (58,7 vid årets ingång) och säkerställd belåningsgrad till 44,7 procent. Räntetäckningsgraden för halvåret uppgick till 1,8 gånger, den genomsnittliga räntenivån till 4,3 procent och likvida medel till 270,0 Mkr. Kapitalstrukturen är fortsatt diversifierad över åtta kreditinstitut. Belåningen ligger tillfälligt strax över vårt långsiktiga mål om under 60 procent till följd av investeringstakten, och normaliseras i takt med att pågående projekt färdigställs och börjar generera kassaflöde.

Omvärld

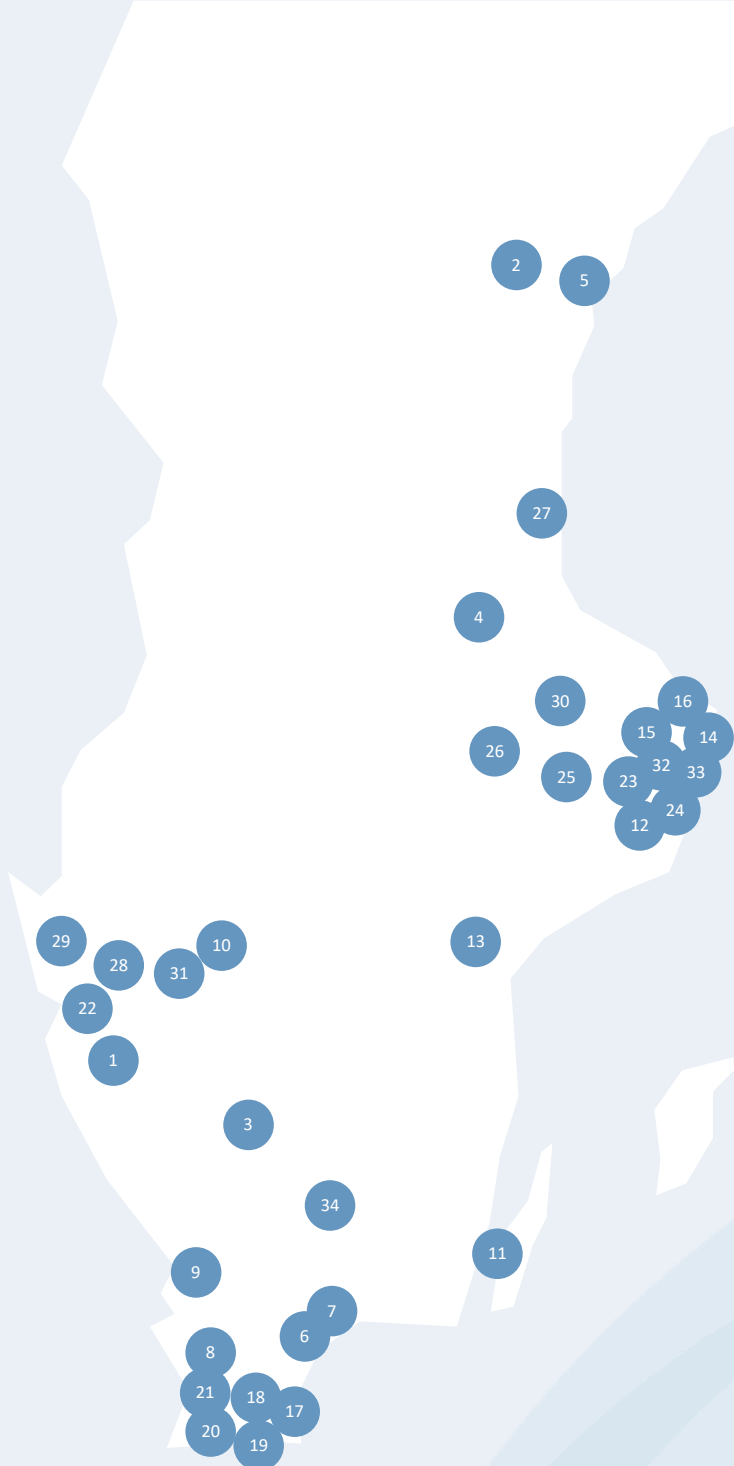
Riksbankens räntesänkningar, ett lägre inflationstryck till följd av (viss) fred kring Hormuzundet och regeringens budgetstimulanser — inklusive sänkt matmoms — ger visst medvind för konsumtionen och för bostadsmarknaden i Stockholmsregionen. Men vår modell vilar inte på medvind. Dagligvaruankrad handel som ankare är inte konjunkturberoende — den är strukturell. Människor handlar mat oavsett ränteläge och geopolitik. Mer än hälften av hyresvärdet är kontrakterat med löptider bortom 2030 och i princip samtliga avtal är KPI-indexerade. Det är en portfölj byggd för att hålla.

Tack

Ett halvår med investeringar, nya markanvisningar och ett fortsatt starkt värdeskapande levereras inte av sig självt. Ett varmt tack till alla kollegor för era insatser — och tack till våra kreditgivare och investerare för deras fortsatta förtroende.



Stockholm i juli 2026
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	Fjällkinge 142:2 mfl	●
7	Kristianstad	8331	Flaket 10	●
8	Kävlinge	11160	Löddeköpinge 14:40	●
9	Laholm	13522	Mellby 2:129 mfl	●
10	Lidköping	11258	Fjällskivlingen 4	●
11	Mörbylånga	13707	Björnhovda 27:12	●
12	Nacka	Under uppförande	Orminge 60:1 (del av)	
13	Norrköping	15130	Järnet 5	●
14	Norrhälje	5989	Brädgården 1	●
15	Norrhälje	9065	Förrådet 2	●
16	Norrhälje	3484	Rimbo-Vallby 5:93	●
17	Sjöbo	3000	Blejen 1	●
18	Sjöbo	3330	Yxan 1	●
19	Skurup	3000	Tummetott 1	●
20	Skurup	3558	Akka 4	●
21	Staffanstorps	21935	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarp 6:8790	●
22	Stenungsund	552	Näs 1:299	●
23	Stockholm	341	Handelsboden 24	
24	Stockholm	406	Erasmus 17	
25	Strängnäs	3990	Bonden 11	●
26	Surahammar	3100	Surahammar 10:583	●
27	Söderhamn	3200	Söderala-Sund 1:34	●
28	Trollhättan	20861	Långskeppet 1 & 4	
29	Uddevalla	500	Banken 2	
30	Uppsala	11551	Berthåga 11:36 mfl	●
31	Vara	4288	Motorn 8	●
32	Värmdö	8939	Ösby 1:229	●
33	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl	●
34	Växjö	3797	Städet 4	

● 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 närmare fem decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q3 2026 4 nov 2026
 Kvartalsrapport Q4 2026 25 feb 2027
 Årsredovisning 2026 8 april 2027

Grönt ord Q2 2026



Under årets andra kvartal har vi lanserat ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk. Det uppdaterade ramverket bygger vidare på våra tidigare gröna ramverk och har utvecklats för att spegla förändringar i regelverk, marknadspraxis och vårt fortsatta hållbarhetsarbete. Utöver krav på energiprestanda och miljöcertifiering omfattar ramverket nu även krav på klimatriskanalys och gränsvärden för inbyggda utsläpp. Detta innehåll är i huvudsak standard i gröna ramverk för fastighetsbolag men det är inte tillräckligt för oss på Arwidsro. Vi vill att vårt gröna ramverk ska spegla vår holistiska syn på hållbarhet och har därför kompletterat med ytterligare kriterier, vilka vi kallar tilläggs-kriterier. Av åtta möjliga tilläggs-kriterier behöver våra fastigheter och projekt uppfylla minst fyra av dessa för att anses klara kriterierna i vårt gröna ramverk. Tilläggs-kriterierna omfattar alltifrån återbruk till biologisk mångfald, men även sociala parametrar inom trygghet och samverkan. Tilläggs-kriterierna är något som S&P lyfter som en styrka i second party opinion som i juni resulterade i Medium Green, något inte alla fastighetsbolag med inslag av nyproduktion når. Utöver tilläggs-kriterierna lyfter S&P även det faktum att vi genomfört klimatriskanalyser på våra samtliga fastigheter, inklusive sårbarhetsanalys och en god process för hantering av dessa. Sammantaget är vi stolta över vårt uppdaterade ramverk och ser fram emot att aktivera det framöver.

Under våren har vi även tagit konkreta steg framåt avseende biologisk mångfald. Tillsammans med sakkunniga har vi arbetat fram en habitatguide – för biologisk mångfald i bebyggd miljö. Guiden syftar till att på ett hållbart sätt renovera och lägga på nya lager av gynnsamma åtgärder som kan berika närområdet med både biologisk mångfald och trivselvärden för hyresgäster och besökare. Målet med åtgärderna är att skapa livsmiljöer för pollinerande insekter och andra nyttodjur i området. Mindre grönytor kan spela en viktig roll för biologisk mångfald och bidra med en stöttande funktion av närliggande ekosystem om de utformas på rätt sätt, inte minst i våra handelsfastigheter som många gånger består av stor andel hårdgjord yta. Biotopen i guiden bygger på en kombination av uppvuxen gräsmatta, bibädd och bibatteri – tre installationer som tillsammans skapar både föda och boplatser för vilda pollinatörer som besöker platsen från närliggande grönområden. Tillsammans skapar installationerna ett litet men fungerande habitat för vilda pollinatörer i bebyggd miljö. Ekoinstallationerna testas nu av vår förvaltning och drift, för att sedan utvärderas innan den kan rullas ut på alla våra fastigheter.

Med små medel kan man åstadkomma mycket! I skrivande stund matas vi av nyheter om värmeböljor, skogsbränder och skyfall i vår omvärld. Detta parallellt med att vi under det senaste året sett att hållbarhetsfrågorna ifrågasätts, lagar och regler monteras ned. Vi noterar dock att flera omvärldsanalyser och rapporter nu lyfter hållbarhetsfrågorna från lite andra perspektiv. Nätverket för Hållbart Näringsliv framtidsrapport visar på ett skifte där hållbarhetsfrågorna går från att primärt handla om ansvar och regelefterlevnad till att istället handla om resiliens, autonomi och konkurrenskraft. För oss på Arwidsro är det inte trender som sätter agendan för vårt hållbarhetsarbete. Det är en del i vår övergripande strategi att alltid arbeta långsiktigt med respekt för komplexa samhällsutmaningar som kräver mod att utmana gamla sanningar och våga tänka ett steg längre, bygga samarbeten utöver det vanliga och med engagemang och driv alltid göra det lilla extra.



Stockholm i juli 2026
Maria Björkling, Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig

Resultatanalys april-juni 2026

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd minskade med 3,8 procent, från 82,5 Mkr till 79,4 Mkr. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader. Dessa minskade under perioden från 10,6 Mkr till 8,3 Mkr.

Intäkterna i jämförbart bestånd minskade med 8,1 procent. Utvecklingen hänförs främst till återbetalning av retroaktiv fastighetsskatt, lägre utdebitering av drifttillägg samt vakans i en fastighet inför kommande ombyggnation.

Ekonomiska uthyrningsgraden per balansdagen uppgick till 97,7 procent jämfört med 98,6 procent föregående år. Den lägre uthyrningsgraden är till största del hänförlig till en fastighet som kommer genomgå ombyggnation.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -22,0 Mkr jämfört med -22,2 Mkr föregående år. För jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 4,6 procent, vilket huvudsakligen förklaras av ökade mediakostnader i energikrävande fastigheter.

Driftnetto

Driftnettet minskade under perioden till 65,7 Mkr jämfört med 70,9 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en minskning på 7,3 procent. Överskottsgraden för det andra kvartalet 2026 uppgick till 74,9 procent jämfört med 76,1 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration minskade med 7,7% under perioden till -11,1 Mkr jämfört med -12,0 Mkr föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för kvartalet uppgick till -36,8 Mkr (-28,5 Mkr). Räntenettet för kvartalet uppgick till -34,4 Mkr (-26,6 Mkr).

Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 1,6 gånger (2,2 gånger).

Räntekostnader aktiveras i projekten i enlighet med IAS 23, vilket medför periodvisa fluktuationer. Under motsvarande period föregående år var ett antal större projekt fortfarande aktiva, vilket resulterade i en högre nivå av aktiverad ränta.

Värdeförändring

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 32,1 Mkr jämfört med 33,8 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 33,9 Mkr (27,3 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -1,8 Mkr (6,5 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter inklusive bostäder.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till -3,5 Mkr (-11,1 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -8,8 Mkr (-15,7 Mkr) för kvartalet. Aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (-0,6 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -8,8 Mkr jämfört med -15,1 Mkr för samma period föregående år.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 40,3 Mkr (36,8 Mkr).

Resultatanalys januari-juni 2026

Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 2,5 procent, från 156,5 Mkr till 160,4 Mkr. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader. Dessa minskade under perioden från 22,2 Mkr till 21,8 Mkr.

Intäkterna i jämförbart bestånd minskade med 3,8 procent, främst till följd av återbetalning av retroaktiv fastighetskatt, lägre utdebitering av drifttillägg samt vakans i en fastighet som ska genomgå ombyggnation.

Ekonomiska uthyrningsgraden per balansdagen uppgick till 97,7 procent jämfört med 98,6 procent föregående år. Den lägre uthyrningsgraden är till största del hänförlig till en fastighet som kommer genomgå ombyggnation.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -46,2 Mkr (-46,8). I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5,7 procent, främst till följd av högre kostnader för snöröjning och media som en konsekvens av den kalla vintern.

Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 136,0 Mkr jämfört med 132,0 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 3 procent.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 74,6 procent jämfört med 73,8 procent föregående år.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till -26,0 Mkr jämfört med -21,5 Mkr föregående år. Ökningen av periodens centrala administrationskostnader är främst hänförlig till avslutade projekt som bedömts som förgävesprojektering, vilket innebär att pågående arbeten har kostnadsförts. Detta innebär således ingen underliggande kostnadsökning i verksamheten.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot för perioden uppgick till -65,8 Mkr (-54,3 Mkr). Räntenettot för perioden uppgick till -60,6 Mkr (-52,0 Mkr).

Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 1,8 gånger (2,1 gånger).

Räntekostnader aktiveras i projekten i enlighet med IAS 23, vilket medför periodvisa fluktuationer. Under motsvarande period föregående år var ett antal större projekt fortfarande aktiva, vilket resulterade i en högre nivå av aktiverad ränta.

Värdeförändring

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 25,9 Mkr jämfört med 33,3 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 106,4 Mkr (44,2 Mkr) hänförlig till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -80,5 Mkr (-10,9 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter inklusive bostäder. Den negativa värdeförändringen i segmentet Samhällsfastigheter inklusive bostäder är kopplat till aktiverade investeringar i hyresbostäder.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till 2,1 Mkr (-10,4 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade ränte villkor på marknaden.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -32,7 Mkr (-15,3 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -0,8 Mkr (2,4 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -31,9 Mkr jämfört med -17,7 Mkr för samma period föregående år. Den markanta förändringen beror på att vi från och med Q1 2026 beräknar uppskjuten skatt på temporära skillnader även på projekt under uppförandeskede där successiv vinstberäkning tillämpas, vilket belastar perioden.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 42,1 Mkr (63,7 Mkr).

Investeringar

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under perioden har 261,7 Mkr (156,6 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer under året. Utöver detta har 17,5 Mkr (27,4 Mkr) av koncernens räntekostnader aktiverats i projekten i enlighet med IAS 23.

I Nacka bygger Arwidsro Orminge Entré – ett nytt landmärke med ett 20 våningars höghus med 149 bostäder, livsmedelsbutik och

mobilitetshus. Projektet påbörjades i augusti 2024 och löper till sommaren 2027 och genomförs även det i enlighet med vårt gröna ramverk.

I Gagnef kommun utvecklar Arwidsro den befintliga dagligvaruhandeln i Djurås med byggnationen av en ny Willysbutik på cirka 2800 kvadratmeter och med en avtalslängd om tio år, Apoteket med en avtalslängd om 5 år samt Jem & fix med en avtalslängd om 10 år. Byggnation kommer att ske i enlighet med Arwidsros gröna ramverk och färdigställas våren 2027.



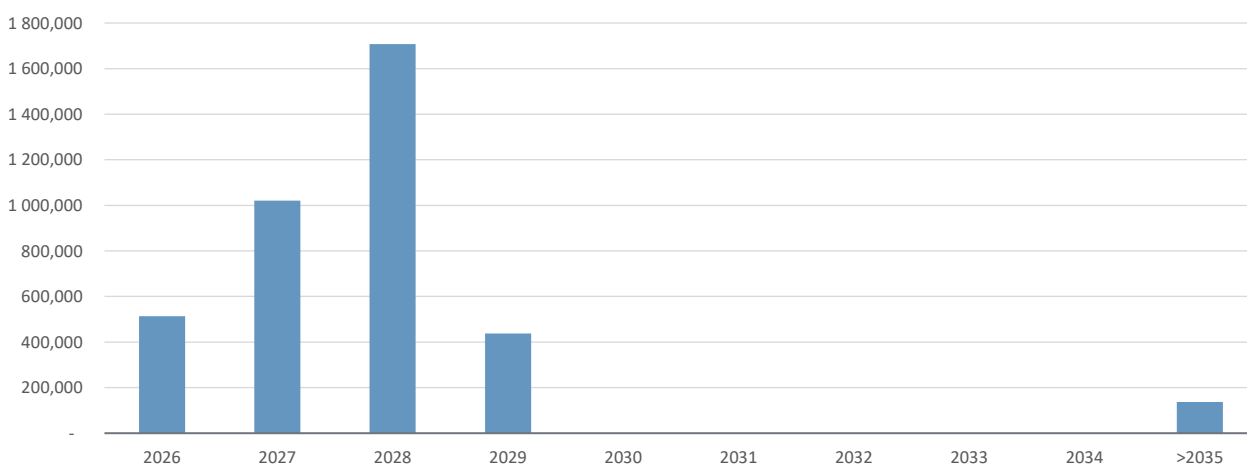
Gagnef

Finansiering

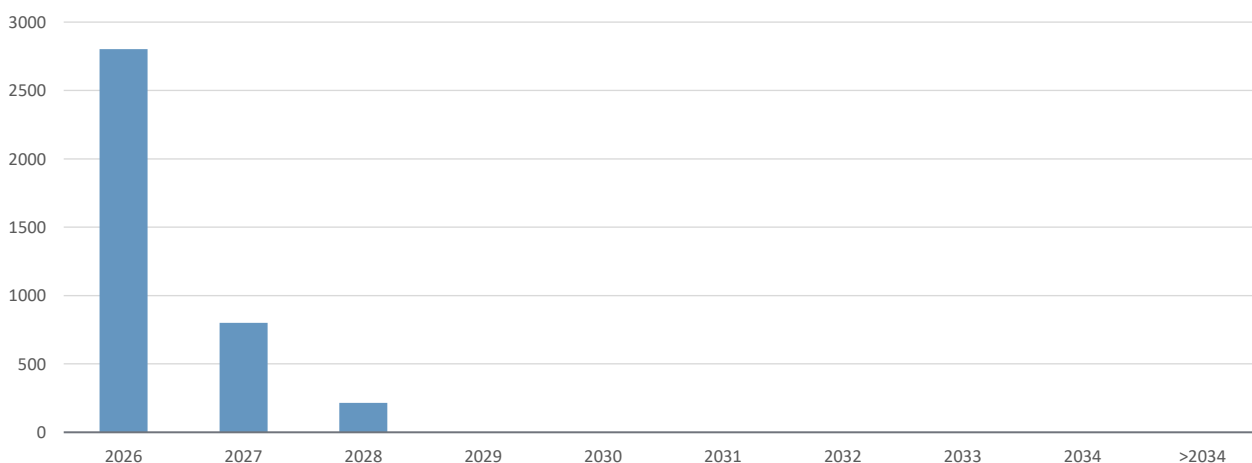
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån.

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 räntefälllostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak till ett nominellt värde om 500 Mkr och ränteswappar om 600 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid utgången av kvartalet till 2 855,5 Mkr (2 715,3 Mkr). Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 30 juni 2026 till 270,0 Mkr (351,8Mkr). Belåningsgraden uppgick till 61,0 procent (61,5 procent), 44,7 procent (44,0 procent) sett till säkerställd belåningsgrad. Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid kvartalets utgång till 4,3 procent. Den återstående räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 0,49 år och den återstående kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år. Av koncernens totala skuld är 29 procent räntesäkrad genom räntederivat. 11,6% av totala skulden till kreditinstitut är säkrad med fasträntelån. Låneportföljen är fördelad på åtta kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

Kapitalbindning per år (MSEK)



Räntebindning per år (MSEK)



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk motsvaras av en icke påverkbar räntekostnadsökning. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir dyrare eller att förfallande lån försvåras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna möta kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. 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 2026 illustreras av nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är endast bolagets bedömning således tas ingen hänsyn till framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjänandeförmågan tar inte heller tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld i beaktande.

Intjäningsförmåga	Q2 2026
Nettoomsättning	380 680
Fastighetskostnader	-96 248
Driftnetto	284 432
Central administration	-30 314
Räntenetto	-108 495
Förvaltningsresultat	145 624
Räntetäckningsgrad	2,3

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 30 juni 2026.

Övriga upplysningar

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick vid periodens slut till 26 medarbetare av vilka 54 procent var kvinnor och 46 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 9 juli 2026

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.

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	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	R12	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	2	79 375	82 488	160 386	156 493	327 340	323 447
Övriga intäkter	2	8 310	10 626	21 763	22 245	41 469	41 950
Nettoomsättning		87 686	93 115	182 149	178 738	368 809	365 398
Fastighetskostnader	2,3	-21 991	-22 245	-46 176	-46 758	-94 810	-95 392
Driftnetto		65 695	70 870	135 972	131 979	273 999	270 006
Central administration	2	-11 089	-12 019	-26 010	-21 513	-41 988	-37 490
Resultat före finansiella poster		54 606	58 851	109 962	110 467	232 012	232 516
Finansiella intäkter	6	2 007	4 609	4 576	8 116	9 756	13 297
Finansiella kostnader	6	-38 785	-33 114	-70 337	-62 376	-137 351	-129 390
Räntekostnader leasingsskuld	6	-12	-17	-25	-36	-56	-67
Förvaltningsresultat		17 816	30 327	44 176	56 171	104 361	116 356
Värdeförändring fastigheter	5	32 129	33 784	25 908	33 303	130 862	138 257
Värdeförändring finansiella instrument		-3 466	-11 578	2 109	-10 439	3 889	-8 659
Bokslutsdispositioner		2 550	-	2 550	-	-6 518	-9 068
Resultat före skatt		49 028	52 533	74 743	79 035	232 594	236 886
Skatt	4	-8 759	-15 737	-32 686	-15 308	-64 151	-46 773
Periodens resultat		40 269	36 796	42 057	63 727	168 443	190 113
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		40 326	36 045	41 880	63 300	168 284	189 704
Innehav utan bestämmande inflytande		-57	751	177	427	159	409
Periodens resultat		40 269	36 796	42 057	63 727	168 443	190 113
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		40 269	36 796	42 057	63 727	168 443	190 113

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TKR	Not	30 juni 2026	30 juni 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Nyttjanderättstillgångar		691	1 086	889
Förvaltningsfastigheter	5	5 788 320	5 373 078	5 445 328
Inventarier		2 799	2 409	3 129
Derivat		387	1 826	583
Uppskjutna skattefordringar		700	-	1 417
Summa anläggningstillgångar		5 792 897	5 378 400	5 451 346
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		2 300	2 306	1 941
Fordringar hos ägarbolag	7	103 648	128 244	127 223
Övriga fordringar		31 500	29 404	44 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 411	15 146	9 508
Likvida medel		269 965	351 824	385 678
Summa omsättningstillgångar		424 824	526 924	568 596
Summa tillgångar		6 217 721	5 905 324	6 019 942
Eget kapital				
Aktiekapital		1 025	1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	162 667	162 667
Hybridobligation		600 000	600 000	600 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 110 794	1 045 634	1 093 657
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 874 486	1 809 326	1 857 349
Innehav utan bestämmande inflytande		1 397	1 217	1 219
Summa eget kapital		1 875 882	1 810 544	1 858 569
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		2 765 687	3 113 608	2 624 953
Leasingskuld		742	1 133	940
Övriga långfristiga skulder		1 122	934	1 000
Derivat		2 123	7 452	4 428
Uppskjutna skatteskulder		315 610	267 220	284 460
Summa långfristiga skulder		3 085 283	3 390 348	2 915 781
Kortfristiga räntebärande skulder		1 036 673	545 327	959 411
Leverantörsskulder		8 333	21 337	23 729
Kortfristiga skulder till ägarbolag		28 514	44 875	52 179
Skatteskulder		-	6 702	8 514
Övriga skulder		13 637	17 747	116 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 399	68 445	85 041
Summa kortfristiga skulder		1 256 555	704 433	1 245 593
Summa skulder		4 341 838	4 094 781	4 161 373
Summa eget kapital och skulder		6 217 721	5 905 324	6 019 942

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
TKR							
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 025	162 667	563 750	1 009 046	1 736 488	6 255	1 742 743
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat				189 704	189 704	409	190 113
Periodens övrigt totalresultat				-	-	-	-
Periodens totalresultat				189 704	189 704	409	190 113
Lämnad utdelning				-52 556	-52 556	-	-52 556
Nyemission hybridobligation			300 000		300 000		300 000
Återköp av hybridobligation			-263 750	-1 904	-265 654		-265 654
Betalning ränta hybridobligation				-52 078	-52 078		-52 078
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				1 445	1 445	-5 445	-4 000
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 025	162 667	600 000	1 093 657	1 857 349	1 219	1 858 569
TKR							
Ingående eget kapital 2026-01-01	1 025	162 667	600 000	1 093 657	1 857 349	1 219	1 858 569
<i>Periodens totalresultat</i>							
Periodens resultat				41 880	41 880	177	42 057
Periodens övrigt totalresultat				-	-	-	-
Periodens totalresultat				41 880	41 880	177	42 057
Betalning ränta hybridobligation				-24 014	-24 014		-24 014
Periodiserade transaktionskostnader hybridobligation				-729	-729		-729
Utgående eget kapital 2026-06-30	1 025	162 667	600 000	1 110 794	1 874 486	1 397	1 875 882

Rapport över kassaflöden för koncernen

TKR	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	R12	Jan-dec 2025
Den löpande verksamheten						
Resultat före finansiella poster	54 606	58 851	109 962	110 467	232 012	232 516
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivning av inventarier	263	190	527	381	1 133	987
	54 870	59 042	110 490	110 848	233 146	233 503
Erhållen ränta	1 525	14 649	4 089	12 181	1 163	9 255
Betald ränta förvaltningsverksamheten	-27 270	-39 571	-56 222	-62 925	-117 464	-124 167
Betald ränta projektutveckling	-16 490	-19 935	-30 993	-36 402	-67 171	-72 580
Betald skatt	-	-12	-820	8 062	-23 164	-14 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	12 635	14 173	26 544	31 764	26 510	31 729
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelsefordringar	14 380	-19 284	29 479	-4 635	31 514	-2 600
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 956	-7 756	-65 346	-25 795	58 192	97 743
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	21 059	-12 867	-9 323	1 334	116 216	126 872
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-138 371	-91 404	-261 726	-156 568	-454 989	-349 832
Investeringar inventarier	-	-14	-	-14	-1 102	-1 115
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag	-39 470	-	-39 470	-427 751	-48 843	-437 124
Avyttring av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-	-702	-	-	150 944	150 944
Avyttring av fastigheter	1 638	-	1 638	-	1 638	-
Förvärv av minoritetsandelar	-	-4 000	-	-4 000	-	-4 000
Avyttring av finansiella tillgångar	-	57 456	-	57 456	-	57 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-176 203	-38 664	-299 559	-530 877	-352 352	-583 673
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	595 922	145 121	829 322	1 755 105	1 136 869	2 062 652
Amortering av lån	-424 763	-32 444	-612 261	-1 244 236	-880 401	-1 512 376
Hybridobligation	-	100 000	-	300 000	-	300 000
Återköp hybridobligation	-	-179 216	-	-264 925	1 175	-263 750
Transaktionskostnader hybrid	-	-	-	-	-1 904	-1 904
Betald ränta hybridobligation	-12 125	-12 646	-24 014	-27 002	-49 090	-52 078
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder	122	72	122	7	188	73
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-52 556	-52 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	159 156	20 887	193 169	518 949	154 281	480 061
Periodens kassaflöde	4 013	-30 644	-115 713	-10 594	-81 856	23 260
Likvida medel vid periodens början	265 952	382 468	385 678	362 418	351 824	362 418
Likvida medel vid periodens slut	269 965	351 824	269 965	351 824	269 965	385 678

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	R12	Jan-dec 2025
Nettoomsättning	16 280	15 210	23 404	29 210	56 975	62 781
Övriga rörelseintäkter	5 886	674	12 706	3 398	25 385	16 077
Bruttoresultat	22 166	15 884	36 109	32 608	82 359	78 858
Övriga externa kostnader	-9 838	-8 691	-21 128	-16 120	-39 848	-34 840
Personalkostnader	-11 463	-11 237	-20 415	-19 617	-38 635	-37 837
Avskrivningar av inventarier	-157	-91	-315	-183	-684	-552
Övriga rörelsekostnader	-1	-21	-2	-322	-3	-323
Rörelseresultat	706	-4 156	-5 750	-3 634	3 190	5 306
Resultat från finansiella poster:						
Finansiella intäkter	25 260	29 576	49 419	44 545	337 472	332 598
Finansiella kostnader	-32 271	-33 219	-63 366	-51 511	-147 980	-136 125
Bokslutsdispositioner	-59	-	-59	187 271	-149 299	38 031
Resultat före skatt	-6 364	-7 799	-19 757	176 672	43 382	239 810
Skatt	2 918	-	-164	-	-2 984	-2 820
Periodens resultat	-3 446	-7 799	-19 921	176 672	40 398	236 991
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-3 446	-7 799	-19 921	176 672	40 398	236 991

Balansräkning för moderbolaget

TKR	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	2 168	1 883	2 483
Pågående arbeten	7 719	11 976	8 003
Summa materiella anläggningstillgångar	9 887	13 859	10 486
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	375 432	233 282	366 282
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 791 323	1 711 725	1 711 494
Derivat	234	1 375	30
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 166 989	1 946 382	2 077 807
Summa anläggningstillgångar	2 176 876	1 960 242	2 088 292
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	-	310	57
Fordringar hos koncernföretag	730 985	1 206 819	1 263 104
Övriga fordringar	1 163	1 011	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 288	7 975	5 184
Summa kortfristiga fordringar	737 436	1 216 116	1 268 351
Kassa och bank	34 702	76 748	111 245
Summa omsättningstillgångar	772 137	1 292 864	1 379 596
Summa tillgångar	2 949 013	3 253 106	3 467 889

TKR	30 ju 2026	30 jun2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 025	1 025	1 025
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 025	1 025	1 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	14 457	14 457	14 457
Balanserat resultat	-270 159	-404 045	-482 407
Hybridobligation	600 000	600 000	600 000
Periodens resultat	-19 921	176 672	236 991
<i>Summa fritt eget kapital</i>	324 378	387 083	369 042
Summa eget kapital	325 403	388 109	370 067
Obeskattade reserver	14 165	9 353	14 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 033 268	1 089 914	1 031 34
Obligationslån	446 898	943 611	945 378
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	67 089
Summa långfristiga skulder	1 480 165	2 033 526	2 043 501
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	500 000	-	-
Leverantörsskulder	617	-	2 195
Kortfristiga skulder till koncernföretag	608 588	799 535	1 012 423
Aktuella skatteskulder	356	3 435	6 035
Övriga skulder	3 760	4 359	4 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 958	14 789	14 578
Summa kortfristiga skulder	1 129 279	822 118	1 040 155
Summa eget kapital och skulder	2 949 013	3 253 106	3 467 889

Noter, koncernen

Not 01

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 2025. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Arwidsro har mottagit ett investeringsstöd om 96 850 tkr, för att bygga hyresbostäder. Investeringsstödet redovisas som en förutbetalad intäkt i rapport över finansiell ställning för koncernen i enlighet med IAS 20.26 och periodiseras över 15 år.

Not 02

Segmentrapportering

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

Hysesintäkterna avseende den dagligvaruankrade handeln minskade under perioden till 139,8 Mkr (144,5 Mkr). Nedgången motsvarar en minskning om 3,2 procent främst till följd av återbetalning av retroaktiv fastighetskatt. Hysesintäkterna avseende Samhällsfastigheter inkl. bostäder ökade med 71,4 procent till 20,6 Mkr jämfört med 12,0 Mkr föregående år. Ökningen beror på att inflyttning i våra nyproducerade hyresbostäder skett i Q4 2025.

Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista juni 2026 till 230 155 kvadratmeter.

De totala fastighetskostnaderna minskade till -46,2 Mkr jämfört med -46,8 Mkr föregående år.

TKR	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls- fastigheter, inklusive bostäder	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter, inklusive bostäder	TOTALT
	Jan-jun 2026	Jan-jun 2026		Jan-jun2025	Jan-jun 2025	
Hysesintäkter	139 798	20 588	160 386	144 482	12 011	156 493
Serviceintäkter	10 805	1 133	11 938	10 865	626	11 490
Övriga intäkter	6 179	3 646	9 825	9 307	1 447	10 754
Nettoomsättning	156 781	25 368	182 149	164 653	14 084	178 738
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-12 067	-2 458	-14 525	-12 242	-1 168	-13 409
Fastighetsskötsel	-13 435	-1 107	-14 542	-12 889	-224	-13 112
Fastighetsskatt	-7 002	-6	-7 007	-7 764	-5	-7 769
Övriga fastighetskostnader	-9 160	-942	-10 102	-11 170	-1 297	-12 468
Summa	-41 664	-4 513	-46 176	-44 065	-2 694	-46 758
Driftnetto	115 117	20 855	135 972	120 588	11 391	131 979
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)			-5 038			-10 355
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)			-527			-381
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)			-20 445			-10 777
Summa			-26 010			-21 513

TKR	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls- fastigheter, inklusive bostäder	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter, inklusive bostäder	TOTALT
	Jan-jun 2026	Jan-jun 2026		Jan-jun2025	Jan-jun 2025	
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)			4 576			8 116
Finansiella kostnader (ej fördelade)			-70 337			-62 376
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)			-25			-36
Summa			-65 787			-54 296
Förvaltningsresultat						
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	106 358	-80 450	25 908	44 201	-10 898	33 303
Värdeförändring värdepapper, orealiserade (ej fördelade)			-			792
Värdeförändring finansiella instrument, Orealiserade (ej fördelade)			2 109			-11 231
Bokslutsdispositioner			2 550			-
Resultat före skatt			74 743			79 035

Not 03

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 04

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	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-	-633	-819	2 378
Summa	-	-633	-819	2 378
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-8 759	-15 104	-31 868	-17 687
Summa	-8 759	-15 104	-31 868	-17 687
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-8 759	-15 737	-32 686	-15 308

Not 05

Förvaltningsfastigheter

TKR	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter, inklusive bostäder	TOTALT	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter, inklusive bostäder	TOTALT
	Jan-jun 2026	Jan-jun 2026		Jan-jun 2025	Jan-jun 2025	
Verkligt värde vid årets början	4 305 887	1 139 441	5 445 328	3 838 157	889 891	4 728 048
Förvärv	39 470	-	39 470	427 751	-	427 751
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	65 170	196 557	261 726	50 992	105 576	156 568
Aktiverad ränta	3 454	14 070	17 525	11 871	15 536	27 407
Avyttringar	-1 638	-	-1 638	-	-	-
Värdeförändring i befintliga fastigheter	106 358	-58 508	47 850	44 201	-10 898	33 303
Värdeförändring i förvaltningsfastigheter under uppförande	-	-21 942	-21 942	-	-	-
Verkligt värde vid årets slut	4 518 701	1 269 619	5 788 320	4 372 972	1 000 105	5 373 078

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 förutsättning 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 7,6 procent och 8,6 procent med ett vägt snitt om 8,0 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,2 procent och 8,6 procent med ett vägt genomsnitt om 6,7 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.

Tre fastigheter har en högre kalkylränta (9,7-11,0 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,4-10,0 procent men uppgår bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår för dagligvaruankrade handelsfastigheter till 5,8 (6,0) procent, för samhällsfastigheter exklusive bostäder 4,8 (4,9) procent och för hela portföljen till 5,5 (5,9) procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutets 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 nybyggnad samt tillbyggnad och ombyggnad på befintliga fastigheter. Projekten värderas till nerlagda kostnader fram till dess att projektet är färdigställt. Vid nybyggnation tillämpas successiv 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 2026-06-30. 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 värderingsmetoder.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 30 juni 2026 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 5 788 Mkr (5 373 Mkr). Periodens värdeförändring för fastigheter uppgick totalt till 25,9 Mkr (33,3 Mkr).

Not 06

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 17,5 Mkr (27,4 Mkr).

Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om sk ränteswappar och räntetak. Ränteswap innebär att den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en i förväg satt räntesats. Räntetak innebär att räntan aldrig kan överstiga en, i förväg satt, övre gräns oavsett hur marknaden går. Ränteintäkter från derivatinstrumenten kvittas mot räntekostnader på lånen. Under perioden var utfallet av räntesäkringar -1,5 Mkr (1,9 Mkr).

Koncernen

TKR	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter för lån och fordringar	1 267	4 492	2 992	7 065
Ränteintäkter för ägarlån	787	788	1 566	1 581
Övriga finansiella intäkter	-48	-671	17	-529
Summa finansiella intäkter	2 007	4 609	4 576	8 116
Finansiella kostnader				
Räntekostnader för banklån och obligation	-36 463	-31 838	-65 146	-60 664
Räntekostnader för ägarlån	-	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-2 323	-1 276	-5 191	-1 712
Summa finansiella kostnader	-38 785	-33 114	-70 337	-62 376
Räntekostnader leasingskuld	-12	-17	-25	-36
Finansnetto redovisat i resultatet	-36 790	-28 523	-65 787	-54 296

Not 07

Närstående

Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

TKR	Jan-jun2026	Jan-jun 2025
Försäljning av administrativa tjänster till närstående	645	645
Inköp av administrativa tjänster från närstående	-1 000	-1 000
Räntenetto, ägarbolag	1 566	1 581
Fordran på närstående	103 648	128 244
Skuld till närstående	28 461	44 875

Definitioner

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning. Soliditeten används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital.

Avkastning på 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 (justerat för hybridobligationens värde.).

Avkastning på eget kapital stamaktier

Periodens resultat i förhållande till eget kapital justerat för hybridobligationens värde. 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 likvida medel samt kortfristiga placeringar. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk på stamaktieägarnas kapital i koncernen.

Säkerställd belåningsgrad

Räntebärande skulder till kreditinstitut i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott 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 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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den aktuella hyresnivån i fastigheten mot fastighetens bedömda hyresnivå. Nyckeltalet anges för att mäta reell vakans där en hög uthyrningsgrad innebär en låg vakans.



ARWIDSSRO

www.arwidsro.se