

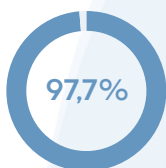
# Delårsrapport

## Januari-mars 2026

### Perioden 1 januari-31 mars 2026

- Nettoomsättning ökade till 94,5 Mkr (85,6), en ökning med 10,3 procent jämfört med föregående år
- Driftnetto uppgick till 70,3 Mkr (61,1). En ökning med 15%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 26,4 Mkr (25,8), en ökning med 2 procent jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -6,2 Mkr (-0,5).
- Resultatet efter skatt uppgick till 1,8 Mkr (26,9).
- Fastighetsvärdet har ökat från 5 445 Mkr vid ingången av året till 5 573 Mkr den 31 mars, vilket motsvarar en ökning på 2,3%
- WAULT-värdet är fortsatt högt 5,5 år, vilket kan jämföras med 5,4 år samma period föregående år.

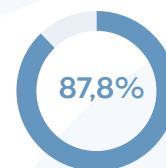
| Nyckeltal, TKR  | Jan-mar   |           | R12       | Helår     |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
|   | 2026      | 2025      | R12       | 2025      |
| Nettoomsättning                                       | 94 463    | 85 623    | 396 179   | 365 398   |
| Driftnetto  | 70 278    | 61 110    | 301 116   | 270 006   |
| Förvaltningsresultat                                  | 26 360    | 25 844    | 138 814   | 116 356   |
| Värdeförändringar fastigheter                         | -6 221    | -481      | 110 575   | 138 257   |
| Resultat efter skatt                                  | 1 788     | 26 930    | 164 970   | 190 113   |
| Fastighetsvärde                                       | 5 572 522 | 5 229 928 | 5 572 522 | 5 445 328 |
| Periodens investering Dagligvaruankrad handel         | 11 078    | 29 102    | 11 078    | 129 908   |
| Periodens investering Samhällsbyggnad                 | 122 336   | 46 208    | 144 278   | 278 683   |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 1 846 649 | 1 863 678 | 1 846 649 | 1 857 349 |
| Avkastning på eget kapital, %                         | 0,4%      | 5,8%      | 8,9%      | 10,2%     |
| Eget kapital på stamaktie                             | 1 246 649 | 1 263 678 | 1 246 649 | 1 257 349 |
| Avkastning på eget kapitala stamaktier, %             | 0,6%      | 8,5%      | 13,2%     | 15,1%     |
| Soliditet, %  | 30,7%     | 32,0%     | 30,7%     | 30,9%     |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                           | 97,7%     | 99,0%     | 97,7%     | 98,6%     |
| Belåningsgrad, %                                      | 60,4%     | 59,4%     | 60,4%     | 58,7%     |
| Belåningsgrad, säkerställd, %                         | 43,4%     | 44,4%     | 43,4%     | 41,4%     |
| Räntetäckningsgrad, gånger                            | 2,1       | 2,0       | 2,1       | 2,1       |



Ekonomisk uthyrningsgrad



WAULT



Andel miljöcertifierade byggnader

# Arwidsro Q1 2026

## Verksamheten

Arwidros första kvartal 2026 var operativt starkt trots den kalla vintern. Nettoomsättningen ökade med 10,3 procent till 94,5 Mkr, vilket bekräftar den underliggande styrkan i förvaltningen.

Förvaltningsresultatet uppgick till 26,4 Mkr, vilket var en ökning om 2% trots väsentligt svårare vinter. Fastighetsvärdet ökade under kvartalet från 5 445 Mkr till 5 573 Mkr. Marknadsvärdena inom dagligvaruhandel fortsätter att utvecklas positivt i linje med den starka direktmarknaden och värdena ökade med 50,5 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,7 procent och WAULT håller sig stabilt på 5,5 år. Vakansen är framförallt hänförlig till en fastighet som beräknas ställas om till nya hyresgäster under året. Under kvartalet har vi tecknat förlängningar med Willys på Rondellen i Staffanstorps och Smålandia i Gislaved – båda till Willys senaste butikskoncept 5.0 och med sju års förlängning. Vi har också förlängt med JYSK på fyra av fem fastigheter samt med City Gross i Norrköping på fem år. Därtill har vi tilldelats två markanvisningar i Hjorthagskransen i Norra Djurgårdsstaden – ett kvitto på att vår profil inom bostadsutveckling nu ger konkret utdelning även i attraktiva Stockholmslägen. Vidare har vi även vunnit en markanvisningstävling för de s.k. Silokvarteren i Västerås hamn som en av tre ankarbyggherrar.

## Operationell risk

Vår riskprofil är oförändrad defensiv. De fyra största hyresgästerna – Dagab (Willys och CityGross), ICA, Bergendahls och Coop – representerar tillsammans med övriga dagligvaruaktörer en hyresgästbas som historiskt visat sig motståndskraftig i såväl lågkonjunktur som kris. Mer än 50 procent av hyresvärdet är kontrakterat med löptider bortom 2030, och i princip samtliga hyresavtal är fullt KPI-indexerade. Det är en portföljstruktur som är byggd för att hålla – oavsett vad omvärlden bjuder på.

## Finansiell ställning

Belåningsgraden uppgick vid kvartalets slut till 60,4 procent, inom ramen för vårt långsiktiga mål om under 60 procent. Räntetäckningsgraden uppgår till 2,1 gånger. Den genomsnittliga räntenivån låg vid 4,5 procent och kapitalstrukturen är fortsatt diversifierad med elva kreditinstitut. Tillgången till kapital bedömer vi som god.

## Omvärld

Det är lätt att behandla varje ny kris som ett undantag – en tillfällig störning i ett i övrigt stabilt system. Men tittar man på det senaste kvartsskedet framträder en annan bild. Sedan millennieskiftet har Europa konfronterats med en obruten kedja av systemchockar: it-kraschen, 9/11 och

terrorvågen som följde, finanskrisen 2008, eurokrisen med statskuldskriserna i Grekland, Portugal, Irland och Cypern, flyktingkrisen 2015, Covid-19, Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina med tillhörande energikris, den efterföljande inflations- och räntechocken – och nu senast kriget mot Iran som (tillfälligt?) stängde Hormuzsundet och åter drev upp energipriserna med 60–70 procent. Sett i det ljuset är kristillståndet inte undantaget. Det är normen.

För Arwidsro är det inte en nedslående insikt – det är en strategisk utgångspunkt. Vi har byggt ett bolag vars affärsmodell inte förutsätter lugn och ro. Dagligvaruankrad handel med ICA, Willys, Coop och Bergendahls som ankarhyresgäster är inte cyklisk – den är strukturell. Människor handlar mat oavsett konjunktur, räntenivå eller geopolitiskt läge. Det är den enkla sanningen som bär hela vår modell.

Riksbankens räntesänkningar och regeringens budgetstimulans – inklusive sänkt matmoms – ger nu visst medvind för konsumtionen och för bostadsmarknaden i Stockholmsregionen samt ett lägre inflationstryck. Vi ser ökade transaktionsvolymerna och ett stigande institutionellt intresse för dagligvaruankrade kassaflöden. Prisnivåerna i genomförda transaktioner har ännu inte fullt ut slagit igenom i fastighetsvärderingarna, vilket vi ser som en eftersläpningseffekt snarare än ett strukturellt problem. Förutsättningarna för att fortsätta växa – inom både hyresbostäder, samhällsfastigheter och handel – bedömer vi som goda.

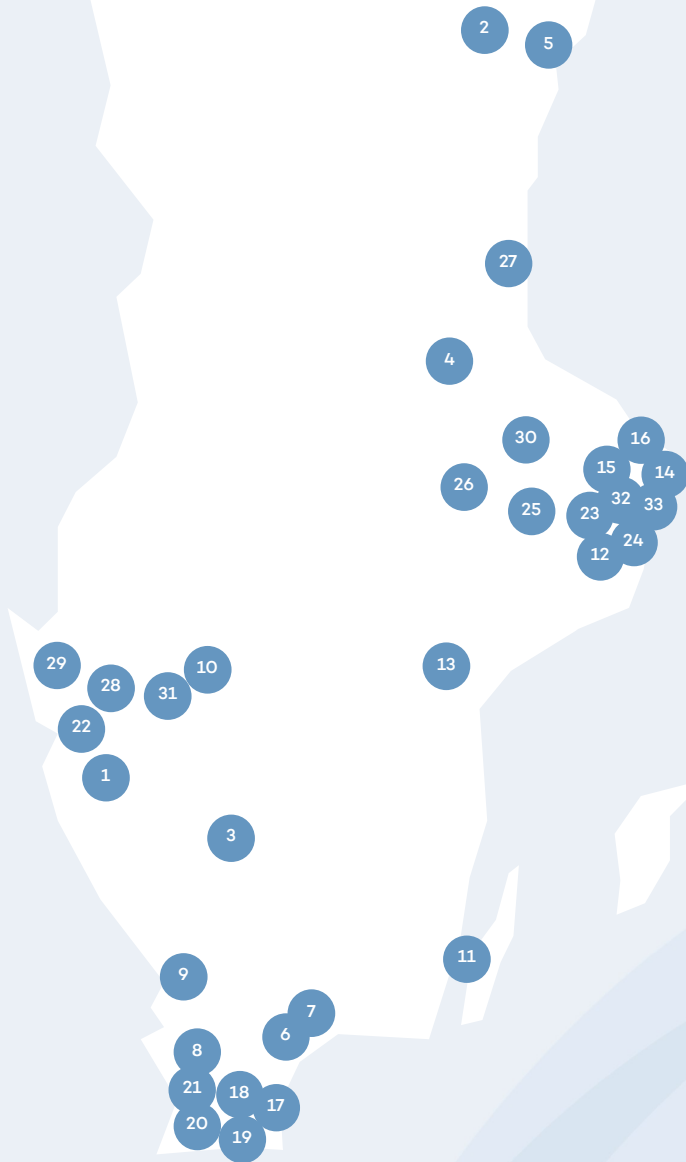
## Tack

Ett starkt kvartal levereras inte av sig självt. Det är resultatet av ett kompetent och engagerat team som håller hög kvalitet i förvaltning, projektutveckling och affärsutveckling – dag för dag. Ett varmt tack till alla kollegor för era insatser.

Tack för ert fortsatta förtroende.



Stockholm i maj 2026  
Peter Zonabend, VD



| #  | Kommun        | Area                                   | Fastighetsbeteckning                |   |
|----|---------------|--|-------------------------------------|---|
| 1  | Ale           | 7953                                   | Storrkärr 142                       | ● |
| 2  | Bräcke        | 405                                    | Bräcke 6:24                         |   |
| 3  | Gislaved      | 7447                                   | Angsdal 2, 10, 11                   | ● |
| 4  | Hofors        | 1050                                   | Hofors 6:87                         |   |
| 5  | Härnösand     | 1745                                   | Fyrvaktaren 19                      | ● |
| 6  | Kristianstad  | 12984                                  | Fjälkinge 14:2:2 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 | Norrtälje     | 5989                                   | Brädgården 1                        | ● |
| 15 | Norrtälje     | 9065                                   | Förrådet 2                          | ● |
| 16 | Norrtälje     | 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 | 24982                                  | 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                     | ● |

● 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 Q2 2026 10 juli 2026  
 Kvartalsrapport Q3 2026 4 nov 2026  
 Kvartalsrapport Q4 2026 25 feb 2027  
 Årsredovisning 2026 8 april 2027

# Grönt ord Q1 2026

Första kvartalet har inneburit stort fokus på rapportering. I mitten på april släppte vi vår årsredovisning för 2025 innehållande hållbarhetsrapport med struktur inspirerad av ESRS. Det har varit ett givande arbete att transformera vår hållbarhetsplan till ESRS-format. Vi är stolta över vår nya struktur som tillsammans med andra bolag skapar möjlighet till jämförelsebar data. Vi kommer fortsätta utveckla vår ESRS-rapportering även framåt men ser att vi nu tagit det första stora steget. Samtidigt är rapporteringsdelen bara en del av hållbarhetsarbetet – det viktigaste är trots allt att skapa konkret förändring och bidra till ett mer hållbart samhälle. Fördelen med ESRS-strukturen är att den utöver datapunkter även innehåller aktiviteter och mål – vilket gör omställningsarbetet tydligt både internt och externt. Samtidigt är ESRS en relativt omfattande rapportering, varför vi nu arbetar för att komprimera dessa till ett material som är lätt förståeligt i verksamheten framåt.

Under första kvartalet har vi även glädjande utökat vår projektavdelning både organisatoriskt och genom fler fastighetsutvecklingsprojekt, bland annat markanvisningar i Norra Djurgårdsstaden och utveckling av Silokvarteren i Västerås. Vi har sedan tidigare goda erfarenheter i våra projekt där hållbarhet är en integrerad del avseende energi, klimat och miljöcertifiering. Vi ser positivt på att de certifieringssystem vi i huvudsak arbetar med, Miljöbyggnad och Miljöbyggnad iDrift, nu kommit så långt att systemen har EU-taxonomin integrerad – det förenklar både arbetet och rapporteringen. Något svårare att hantera i specifika processer och system är de lite mer mjuka hållbarhetsparametrarna, exempelvis trygghet, samverkan och biologisk mångfald. Här är varje projekt unikt och vi arbetar tillsammans med en bredd av kompetenser – från intern projekt- och hållbarhetsorganisation till samverkanspartners för att skapa bästa möjliga utfall i varje projekt.

I vårt projekt i Orminge där vi bygger bostäder, livsmedelsbutik och mobilitetshus innebär det bland annat att vi skapar en innergård både för rekreation för de boende men också med fokus på pollinatörer, ser över ljussättning och sätter upp fladdermusholkar – för att främja den

biologiska mångfalden. I mobilitetshuset arbetar vi för trygghet genom belysning och färgsättning, analyserar och planerar för hur gående, cyklisterna och bilister ska kunna röra sig tryggt och hållbart på ett bra sätt i praktiken, inte bara på ritbordet. Att rita in cykelparkeringar kan alla göra men att fundera på hur de ska ta sig in till dem, kunna låsa fast och ta sig därifrån på ett tryggt sätt kräver mer. Därtill funderar vi på hur vi på bästa möjliga sätt bidrar till att skapa förutsättningar för god samverkan i huset, rörelsemönster och gott grannskap. Utöver det är konst en viktig fråga i projektet – hur konsten ska ta plats i och kring fastigheten. Detta är några exempel på vad vi konkret arbetar med i våra utvecklingsprojekt.

Att arbeta i en organisation med både kompetens, ambition och engagemang kring hur vi skapar liv i mellanrummen – mellan husen och mellan människor, är både givande och utmanande. Det kräver att vi utmanar och ifrågasätter, delar med oss, gör det lilla extra, lyssnar runt i vårt nätverk och hittar goda exempel. Det ställer höga krav på våra medarbetare och vår kultur. Mycket av hållbarhetsarbetet är förändringsarbete och att ha en väl fungerande organisation där kreativitet och nytänkande går hand i hand med vardagligt arbete är en förutsättning för att vi ska lyckas i vårt omställningsarbete. Som medarbetare är vi alla ambassadörer där vi tillsammans har möjlighet att bidra till ett i alla avseenden hållbart samhälle.



Maria Björkling,  
Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig



# Resultatanalys Januari- mars 2026

## Nettoomsättning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 9,5 procent, från 74,0 Mkr till 81,0 Mkr. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader. Dessa ökade under perioden från 11,6 Mkr till 13,5 Mkr.

För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 0,6% vilket beror på indexerings effekter från KPI-indexerade hyresavtal med något lägre utdebitering av fastighetsskatt och drifttillägg.

Ekonomiska uthyrningsgraden per balansdagen uppgick till 97,7 procent jämfört med 99,0 procent föregående år. Den lägre uthyrningsgraden är till största del hänförlig till en fastighet som kommer genomgå ombyggnation.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -24,2 Mkr jämfört med -24,5 Mkr föregående år. För jämförbara fastigheter ökade fastighetskostnaderna med 6,7% på grund av en kall vinter som lett till högre kostnader för bland annat snöröjning och media.

## Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 70,3 Mkr jämfört med 61,1 Mkr samma period föregående år, vilket motsvarade en ökning på 15 procent. Överskottsgraden för det första kvartalet 2026 uppgick till 74,4 procent jämfört med 71,4 procent föregående år.

## Central administration.

Kostnaderna för central administration ökade under perioden till -14,9 Mkr jämfört med -9,5 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 kvartalet uppgick till -29,0 Mkr (-25,8 Mkr). Räntenettet för kvartalet uppgick till -26,2 Mkr (-25,5 Mkr).

Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för perioden till 2,0 gånger (2,0 gånger).

## Värdeförändring

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -6,2 Mkr jämfört med -0,5 Mkr för samma period föregående år. Av värdeförändringarna är 50,5 Mkr (16,9 Mkr) hänförlig till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -56,7 Mkr (-17,4 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter inklusive bostäder. Den negativa värdeförändringen i segmentet Samhällsfastigheter inklusive bostäder är kopplad till aktiverade investeringar i hyresbostäder.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till 5,6 Mkr (1,1 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

## Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -23,9Mkr (0,4 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -0,8 Mkr (3,0 Mkr), uppskjuten skatt uppgick till -23,1 Mkr jämfört med -2,6 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 succesiv vinstberäkning tillämpas, vilket belastar perioden.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1,8 Mkr (26,9 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 123,4 Mkr (65,2 Mkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer under året. Utöver detta har 10,1 Mkr (10,1 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.



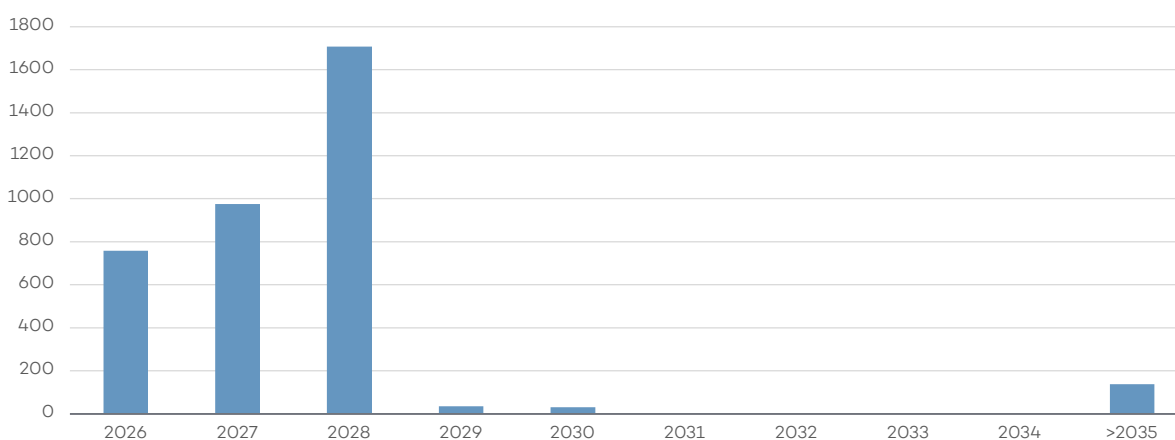
Orminge.

# Finansiering

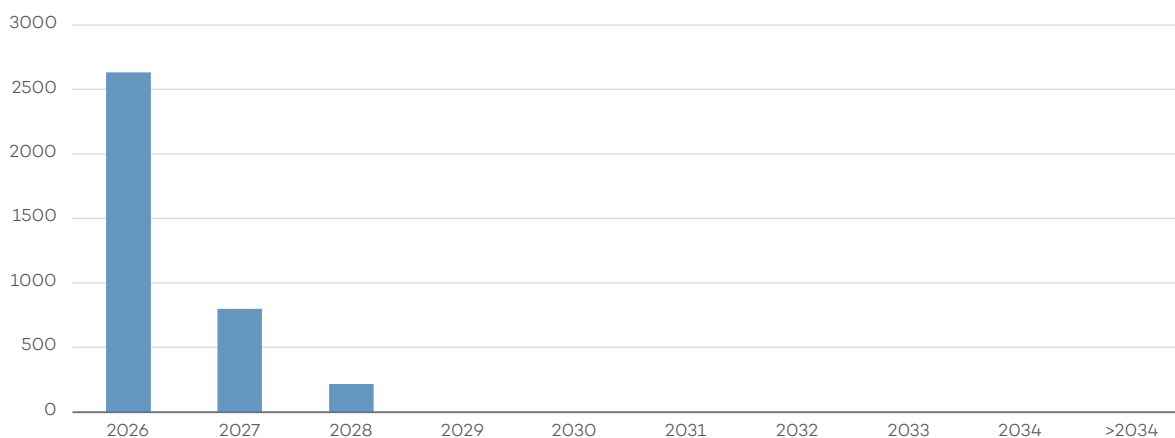
Koncernen finansieras med eget kapital, banklån, hybridobligationer samt traditionellt obligationslån.

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 ränteförallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak till ett nominellt värde om 1 000 Mkr och ränteswappar om 600 Mkr. Koncernen har under perioden refinansierat seniora skulder kopplat till fyra fastigheter. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid utgången av kvartalet till 2 686,0 Mkr (2 704,3 Mkr). Pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2026 till 266,0 Mkr (382,5Mkr). Belåningsgraden uppgick till 60,4 procent (59,4 procent), 43,4 procent (44,4 procent) sett till säkerställd belåningsgrad. Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid kvartalets utgång till 4,5 procent. Den återstående räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 0,61 år och den återstående kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år. Av koncernens totala skuld är 43,9 procent räntesäkrad genom räntederivat. 12,2% av totala skulden till kreditinstitut är säkrad med 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 (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 31 mars 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           | Q1 2026        |
|-----------------------------|----------------|
| Nettoomsättning             | 361 216        |
| Fastighetskostnader         | -90 564        |
| <b>Driftnetto</b>           | <b>270 652</b> |
| Central administration      | -35 334        |
| Räntenetto                  | -108 679       |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>126 638</b> |
| Räntetäckningsgrad          | 2,2            |

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 mars 2026.

# Övriga upplysningar

## Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Under första kvartalet har Arwidsro ingått avtal med Willys om att uppgradera bolagets befintliga butiker på handelsområdet Rondellen i Staffanstorp samt på Smålandia Handelsområde i Gislaved. Ombyggnationerna innebär att båda butikerna uppdateras till Willys senaste butikskoncept, 5.0. Arbetena planeras att genomföras under 2026–2027. I samband med detta har hyresavtalen förlängts med sju år.

Dessutom har Arwidsro förlängt fyra av fem hyresavtal med möbelkedjan JYSK. Samt förlängt hyresavtalet med stormarknaden City Gross i Norrköping. Avtalet förlängdes med fem år och ger City Gross möjlighet att ställa om den befintliga butiken till ett kommande koncept. Hyresavtalet är ett så kallat grönt avtal, reglerat genom en Grön Bilaga.

Arwidsro har tilldelats 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 har förvärvat handelsfastigheten Växjö Städet 4. Bedömt hyresvärde för 2026 uppgår till cirka 5,7 miljoner kronor. Tillträde sker den 1 juni 2026. Fastigheten är centralt belägen i Växjö och omfattar knappa 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.

För mer information, se [arwidsro.se](http://arwidsro.se).

## 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.



Skiss, Hjorthagskransen

## 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 **18 maj 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 | Jan-mar 2026  | Jan-mar 2025  | R12            | Jan-dec 2025   |
|---|-----|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter                           | 2   | 81 010        | 74 005        | 330 453        | 323 447        |
| Övriga intäkter                         | 2   | 13 453        | 11 618        | 43 785         | 41 950         |
| <b>Nettoomsättning</b>                  |     | <b>94 463</b> | <b>85 623</b> | <b>374 238</b> | <b>365 398</b> |
| Fastighetskostnader                     | 2,3 | -24 185       | -24 514       | -95 063        | -95 392        |
| <b>Driftnetto</b>                       |     | <b>70 278</b> | <b>61 110</b> | <b>279 174</b> | <b>270 006</b> |
| Central administration                  | 2   | -14 921       | -9 494        | -42 918        | -37 490        |
| <b>Resultat före finansiella poster</b> |     | <b>55 357</b> | <b>51 616</b> | <b>236 257</b> | <b>232 516</b> |
| Finansiella intäkter                    | 6   | 2 569         | 3 508         | 12 358         | 13 297         |
| Finansiella kostnader                   | 6   | -31 552       | -29 261       | -131 680       | -129 390       |
| Räntekostnader leasingkulld             | 6   | -13           | -19           | -61            | -67            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>             |     | <b>26 360</b> | <b>25 844</b> | <b>116 873</b> | <b>116 356</b> |
| Värdeförändring fastigheter             | 5   | -6 221        | -481          | 132 517        | 138 257        |
| Värdeförändring finansiella instrument  |     | 5 576         | 1 139         | -4 222         | -8 659         |
| Bokslutspositioner                      |     | -             | -             | -9 068         | -9 068         |
| <b>Resultat före skatt</b>              |     | <b>25 715</b> | <b>26 502</b> | <b>236 099</b> | <b>236 886</b> |
| Skatt                                   | 4   | -23 927       | 428           | -71 129        | -46 773        |
| <b>Periodens resultat</b>               |     | <b>1 788</b>  | <b>26 930</b> | <b>164 970</b> | <b>190 113</b> |
| Periodens resultat hänförligt till:     |     |               |               |                |                |
| Moderbolagets aktieägare                |     | 1 554         | 27 254        | 164 003        | 189 704        |
| Innehav utan bestämmande inflytande     |     | 234           | -324          | 967            | 409            |
| <b>Periodens resultat</b>               |     | <b>1 788</b>  | <b>26 930</b> | <b>164 970</b> | <b>190 113</b> |
| <b>Periodens övrigt totalresultat</b>   |     | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Periodens totalresultat</b>          |     | <b>1 788</b>  | <b>26 930</b> | <b>164 970</b> | <b>190 113</b> |

# Rapport över finansiell ställning för koncernen

| TKR  | Not | 31 mars 2026     | 31 mars 2025     | 31 dec 2025      |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>  |     |                  |                  |                  |
| Nyttjanderättstillgångar                                     |     | 790              | 1 185            | 889              |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 5   | 5 572 522        | 5 229 928        | 5 445 328        |
| Inventarier  |     | 2 964            | 2 487            | 3 129            |
| Derivat  |     | 1 730            | 7 601            | 583              |
| Uppskjutna skattefordringar                                  |     | 269              | -                | 1 417            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           |     | <b>5 578 275</b> | <b>5 241 201</b> | <b>5 451 346</b> |
|  |     |                  |                  |                  |
| Hysesfordringar  |     | 3 345            | 2 338            | 1 941            |
| Fordringar hos ägarbolag                                     | 7   | 118 810          | 126 828          | 127 223          |
| Övriga fordringar  |     | 23 776           | 11 141           | 44 246           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 |     | 23 885           | 25 220           | 9 508            |
| Finansiella placeringar                                      |     | -                | 60 205           | -                |
| Likvida medel  |     | 265 952          | 382 468          | 385 678          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           |     | <b>435 768</b>   | <b>608 200</b>   | <b>568 596</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                                      |     | <b>6 014 043</b> | <b>5 849 401</b> | <b>6 019 942</b> |
|  |     |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>  |     |                  |                  |                  |
| Aktiekapital   |     | 1 025            | 1 025            | 1 025            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |     | 162 667          | 162 667          | 162 667          |
| Hybridobligation   |     | 600 000          | 675 000          | 600 000          |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat                  |     | 1 082 957        | 1 024 986        | 1 093 657        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |     | <b>1 846 649</b> | <b>1 863 678</b> | <b>1 857 349</b> |
| Innehav utan bestämmande inflytande                          |     | 1 453            | 5 931            | 1 219            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |     | <b>1 848 102</b> | <b>1 869 609</b> | <b>1 858 569</b> |
|  |     |                  |                  |                  |
| <b>Skulder</b>   |     |                  |                  |                  |
| Långfristiga räntebärande skulder                            |     | 2 351 145        | 3 168 049        | 2 624 953        |
| Leasingskulld  |     | 842              | 1 228            | 940              |
| Övriga långfristiga skulder                                  |     | 1 000            | 862              | 1 000            |
| Derivat  |     | -                | 2 138            | 4 428            |
| Uppskjutna skatteskulder                                     |     | 306 420          | 252 116          | 284 460          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |     | <b>2 659 407</b> | <b>3 424 392</b> | <b>2 915 781</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder                            |     | 1 281 113        | 380 140          | 959 411          |
| Leverantörsskulder   |     | 18 254           | 23 049           | 23 729           |
| Kortfristiga skulder till ägarbolag                          |     | 41 975           | 44 250           | 52 179           |
| Skatteskulder  |     | -                | 6 081            | 8 514            |
| Övriga skulder   |     | 6 635            | 24 186           | 116 717          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 |     | 158 557          | 77 694           | 85 041           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |     | <b>1 506 534</b> | <b>555 399</b>   | <b>1 245 593</b> |
| <b>Summa skulder</b>   |     | <b>4 165 940</b> | <b>3 979 792</b> | <b>4 161 373</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                        |     | <b>6 014 043</b> | <b>5 849 401</b> | <b>6 019 942</b> |

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

|  | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Hybrid-<br>obligation | Annat eget<br>kapital<br>inklusive<br>årets<br>resultat | Summa<br>hänförligt till<br>moderbolagets<br>aktieägare | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
|--|--------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|---|------------------------|
| <b>TKR</b>   |              |                                  |                       |   |   |   |                        |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>                  | <b>1 025</b> | <b>162 667</b>                   | <b>563 750</b>        | <b>1 009 046</b>  | <b>1 736 488</b>  | <b>6 255</b>                              | <b>1 742 743</b>       |
| <i>Periodens totalresultat</i>                           |              |                                  |                       |   |   |   |                        |
| Periodens resultat                                       |              |                                  |                       | 189 704   | 189 704   | 409                                       | 190 113                |
| Periodens övrigt totalresultat                           |              |                                  |                       | -   | -   | -   | -                      |
| <b>Periodens totalresultat</b>                           |              |                                  |                       | <b>189 704</b>  | <b>189 704</b>  | <b>409</b>                                | <b>190 113</b>         |
| 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<br>bestämmande inflytande |              |                                  |                       | 1 445   | 1 445   | -5 445                                    | -4 000                 |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>                  | <b>1 025</b> | <b>162 667</b>                   | <b>600 000</b>        | <b>1 093 657</b>  | <b>1 857 349</b>  | <b>1 219</b>                              | <b>1 858 569</b>       |

|   | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Hybrid-<br>obligation | Annat eget<br>kapital<br>inklusive<br>årets<br>resultat | Summa<br>hänförligt till<br>moderbolagets<br>aktieägare | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
|---|--------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|---|------------------------|
| <b>TKR</b>  |              |                                  |                       |   |   |   |                        |
| <b>Ingående eget kapital 2026-01-01</b>                 | <b>1 025</b> | <b>162 667</b>                   | <b>600 000</b>        | <b>1 093 657</b>  | <b>1 857 349</b>  | <b>1 219</b>                              | <b>1 858 569</b>       |
| <i>Periodens totalresultat</i>                          |              |                                  |                       |   |   |   |                        |
| Periodens resultat                                      |              |                                  |                       | 1 554   | 1 554   | 234                                       | 1 788                  |
| Periodens övrigt totalresultat                          |              |                                  |                       | -   | -   | -   | -                      |
| <b>Periodens totalresultat</b>                          |              |                                  |                       | <b>1 554</b>  | <b>1 554</b>  | <b>234</b>                                | <b>1 788</b>           |
| Betalning ränta hybridobligation                        |              |                                  |                       | -11 889   | -11 889   |   | -11 889                |
| Periodiserade transaktionskostnader<br>hybridobligation |              |                                  |                       | -365  | -365  |   | -365                   |
| <b>Utgående eget kapital 2026-03-31</b>                 | <b>1 025</b> | <b>162 667</b>                   | <b>600 000</b>        | <b>1 082 957</b>  | <b>1 846 649</b>  | <b>1 453</b>                              | <b>1 848 102</b>       |

# Rapport över kassaflöden för koncernen

| TKR   | Jan-mar 2026    | Jan-mar 2025    | R12             | Jan-dec 2025    |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                 |                 |                 |
| Resultat före finansiella poster  | 55 357          | 51 616          | 236 257         | 232 516         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                          |                 |                 |                 |                 |
| Avskrivning av inventarier  | 264             | 191             | 1 060           | 987             |
|   | <b>55 621</b>   | <b>51 807</b>   | <b>237 317</b>  | <b>233 503</b>  |
| Erhållen ränta  | 2 564           | -2 468          | 14 287          | 9 255           |
| Betald ränta förvaltningsverksamheten   | -28 952         | -23 354         | -129 765        | -124 167        |
| Betald ränta projektutveckling  | -14 503         | -16 467         | -70 616         | -72 580         |
| Betald skatt  | -820            | 8 074           | -23 176         | -14 282         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>13 910</b>   | <b>17 592</b>   | <b>28 047</b>   | <b>31 729</b>   |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelsefordringar                                     | 15 097          | 14 649          | -2 152          | -2 600          |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder  | -59 390         | -18 039         | 56 392          | 97 743          |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>-30 383</b>  | <b>14 202</b>   | <b>82 287</b>   | <b>126 872</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                 |                 |                 |
| Investeringar i befintliga fastigheter  | -123 356        | -65 164         | -408 022        | -349 831        |
| Investeringar inventarier   | -               | -               | -1 116          | -1 116          |
| Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag                                     | -               | -427 049        | -10 075         | -437 124        |
| Avyttring av fastigheter via försäljning av dotterbolag                           | -               | -               | 150 944         | 150 944         |
| Förvärv av minoritetsandelar  | -               | -               | -4 000          | -4 000          |
| Avyttring av finansiella tillgångar   | -               | -               | 57 456          | 57 456          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-123 356</b> | <b>-492 214</b> | <b>-214 814</b> | <b>-583 673</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                 |                 |                 |
| Upptagna lån  | 233 400         | 1 609 984       | 686 068         | 2 062 652       |
| Amortering av lån   | -187 498        | -1 211 792      | -488 082        | -1 512 376      |
| Hybridobligation  | -               | 200 000         | 100 000         | 300 000         |
| Återköp hybridobligation  | -               | -85 709         | -178 041        | -263 750        |
| Transaktionskostnader hybrid  | -               | -               | -1 904          | -1 904          |
| Betald ränta hybridobligation   | -11 889         | -14 356         | -49 611         | -52 078         |
| Förändring övriga långfristiga finansiella skulder                                | -               | -65             | 138             | 73              |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare                                  | -               | -               | -52 556         | -52 556         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>34 013</b>   | <b>498 062</b>  | <b>16 012</b>   | <b>480 061</b>  |
| Periodens kassaflöde  | -119 726        | 20 050          | -116 515        | 23 260          |
| Likvida medel vid periodens början  | 385 678         | 362 418         | 382 468         | 362 418         |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>265 952</b>  | <b>382 468</b>  | <b>265 953</b>  | <b>385 678</b>  |

# Resultaträkning för moderbolaget

| TKR                                   | Jan-mar 2026   | Jan-mar 2025   | R12           | Jan-dec 2025   |
|---------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Nettoomsättning                       | 7 124          | 14 000         | 55 905        | 62 781         |
| Övriga rörelseintäkter                | 6 819          | 2 724          | 20 172        | 16 077         |
| <b>Bruttoresultat</b>                 | <b>13 943</b>  | <b>16 724</b>  | <b>76 077</b> | <b>78 858</b>  |
| Övriga externa kostnader              | -11 289        | -7 429         | -38 700       | -34 840        |
| Personalkostnader                     | -8 952         | -8 380         | -38 409       | -37 837        |
| Avskrivningar av inventarier          | -158           | -92            | -618          | -552           |
| Övriga rörelsekostnader               | -1             | -301           | -23           | -323           |
| <b>Rörelseresultat</b>                | <b>-6 456</b>  | <b>522</b>     | <b>-1 672</b> | <b>5 306</b>   |
| Resultat från finansiella poster:     |                |                |               |                |
| Finansiella intäkter                  | 23 845         | 15 078         | 341 365       | 332 598        |
| Finansiella kostnader                 | -30 781        | -18 401        | -148 505      | -136 125       |
| Bokslutsdispositioner                 | -              | 187 271        | -149 240      | 38 031         |
| <b>Resultat före skatt</b>            | <b>-13 393</b> | <b>184 471</b> | <b>41 947</b> | <b>239 810</b> |
| Skatt                                 | -3 082         | -              | -5 902        | -2 820         |
| <b>Periodens resultat</b>             | <b>-16 475</b> | <b>184 471</b> | <b>36 045</b> | <b>236 991</b> |
| <b>Periodens övriga totalresultat</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>-</b>       |
| <b>Periodens totalresultat</b>        | <b>-16 475</b> | <b>184 471</b> | <b>36 045</b> | <b>236 991</b> |

# Balansräkning för moderbolaget

| TKR  | 31 mar 2026      | 31 mar 2025      | 31 dec 2025      |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                  |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |                  |                  |                  |
| Inventarier                                    | 2 325            | 1 974            | 2 483            |
| Pågående arbeten                               | 6 072            | 6 400            | 8 003            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>8 398</b>     | <b>8 375</b>     | <b>10 486</b>    |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |                  |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                       | 366 282          | 229 282          | 366 282          |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag     | 1742 796         | 1704 283         | 1711 494         |
| Derivat  | 234              | 1 375            | 30               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>2 109 312</b> | <b>1 934 940</b> | <b>2 077 807</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>2 117 710</b> | <b>1 943 315</b> | <b>2 088 292</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                  |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |                  |                  |                  |
| Kundfordringar                                 | 57               | 260              | 57               |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 1 128 894        | 1 115 759        | 1 263 104        |
| Övriga fordringar                              | 580              | 4 072            | 7                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9 768            | 12 544           | 5 184            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>1 139 299</b> | <b>1 132 634</b> | <b>1 268 351</b> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |                  |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                | -                | 57 456           | -                |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          | <b>-</b>         | <b>57 456</b>    | <b>-</b>         |
| Kassa och bank                                 | 72 523           | 131 549          | 111 245          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>1 211 822</b> | <b>1 321 639</b> | <b>1 379 596</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        | <b>3 329 531</b> | <b>3 264 954</b> | <b>3 467 889</b> |

| TKR  | 31 mar 2026      | 31 mar 2025      | 31 dec 2025      |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |                  |
| <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                          | -257 670         | -387 183         | -482 407         |
| Hybridobligation                             | 600 000          | 675 000          | 600 000          |
| Periodens resultat                           | -16 475          | 184 471          | 236 991          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 340 313          | 486 744          | 369 042          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>341 338</b>   | <b>487 769</b>   | <b>370 067</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | <b>14 165</b>    | <b>9 353</b>     | <b>14 165</b>    |
| <b>Avsättningar</b>                          |                  |                  |                  |
| Avsättningar för skatter                     | 2 918            | -                | -                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 1 032 166        | 1 095 222        | 1 031 34         |
| Obligationslån                               | 446 237          | 843 928          | 945 378          |
| Långfristiga skulder till koncernföretag     | 67 937           | -                | 67 089           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>1 546 341</b> | <b>1 939 150</b> | <b>2 043 501</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Obligationslån                               | 500 000          | -                | -                |
| Leverantörsskulder                           | 909              | 2 032            | 2 195            |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag     | 907 032          | 801 559          | 1 012 423        |
| Aktuella skatteskulder                       | 1 519            | 3 583            | 6 035            |
| Övriga skulder                               | 1 192            | 2 273            | 4 925            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 117           | 19 235           | 14 578           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 424 769</b> | <b>828 682</b>   | <b>1 040 155</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>3 329 531</b> | <b>3 264 954</b> | <b>3 467 889</b> |

# 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 ökade under perioden till 70,6 Mkr (68,0 Mkr). Ökningen motsvarar en tillväxt om 3,84 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på indexuppräknning, omförhandlade kontrakt samt organisk tillväxt. I segmentet samhällsfastigheter inkl. bostäder ökade hyresintäkterna med 73,1 procent till 10,4 Mkr jämfört med 6,0 Mkr föregående år. Ökningen beror på att inflyttning i våra nyproducerade hyresbostäder skett i Q4 2025. Den uthyrningsbara arean uppgick per den sista mars 2026 till 212 937 kvadratmeter.

De totala fastighetskostnaderna minskade till -24,2 Mkr jämfört med -24,5 Mkr föregående år.

| TKR                                      | Dagligvaru-<br>ankrad handel | Samhälls-<br>fastigheter,<br>inklusive<br>bostäder | TOTALT         | Dagligvaru-<br>ankrad handel | Samhälls-<br>fastigheter,<br>inklusive<br>bostäder | TOTALT         |
|--|------------------------------|--|----------------|------------------------------|--|----------------|
|  | Jan-mar 2026                 | Jan-mar 2026                                       |                | Jan-mar 2025                 | Jan-mar 2025                                       |                |
| Hysesintäkter                            | 70 613                       | 10 398   | 81 010         | 67 999                       | 6 006  | 74 005         |
| Serviceintäkter                          | 6 433                        | 601  | 7 034          | 7 409                        | 326  | 7 735          |
| Övriga intäkter                          | 4 089                        | 2 330  | 6 419          | 2 606                        | 1 277  | 3 883          |
| <b>Nettoomsättning</b>                   | <b>81 135</b>                | <b>13 328</b>                                      | <b>94 463</b>  | <b>78 014</b>                | <b>7 609</b>                                       | <b>85 623</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>               |                              |  |                |                              |  |                |
| Mediakostnader                           | -6 816                       | -1 532   | -8 349         | -7 148                       | -746   | -7 894         |
| Fastighetsskötsel                        | -8 069                       | -456   | -8 525         | -6 951                       | -144   | -7 095         |
| Planerat underhåll                       | -                            | -  | -              | -91                          | -  | -91            |
| Fastighetsskatt                          | -3 273                       | -3   | -3 276         | -3 541                       | -2   | -3 543         |
| Övriga fastighetskostnader               | -3 530                       | -506   | -4 036         | -5 136                       | -755   | -5 891         |
| <b>Summa</b>                             | <b>-21 689</b>               | <b>-2 496</b>                                      | <b>-24 185</b> | <b>-22 866</b>               | <b>-1 647</b>                                      | <b>-24 514</b> |
| <b>Driftnetto</b>                        | <b>59 446</b>                | <b>10 832</b>                                      | <b>70 278</b>  | <b>55 148</b>                | <b>5 962</b>                                       | <b>61 110</b>  |
| <b>Central administration</b>            |                              |  |                |                              |  |                |
| Personalkostnader (ej fördelade)         |                              |  | -2 019         |                              |  | -4 048         |
| Avskrivningar inventarier (ej fördelade) |                              |  | -264           |                              |  | -191           |
| Övriga centrala kostnader (ej fördelade) |                              |  | -12 639        |                              |  | -5 255         |
| <b>Summa</b>                             |                              |  | <b>-14 921</b> |                              |  | <b>-9 494</b>  |

| TKR   | Dagligvaru-<br>ankrad handel | Samhälls-<br>fastigheter,<br>inklusive<br>bostäder | TOTALT         | Dagligvaru-<br>ankrad handel | Samhälls-<br>fastigheter,<br>inklusive<br>bostäder | TOTALT         |
|---|------------------------------|--|----------------|------------------------------|--|----------------|
|   | Jan-mar 2026                 | Jan-mar 2026                                       |                | Jan-mar 2025                 | Jan-mar 2025                                       |                |
| <b>Finansnetto</b>  |                              |  |                |                              |  |                |
| Finansiella intäkter (ej fördelade)                                 |                              |  | 2 569          |                              |  | 3 508          |
| Finansiella kostnader (ej fördelade)                                |                              |  | -31 552        |                              |  | -29 261        |
| Räntekostnader leasingskulld (ej fördelade)                         |                              |  | -13            |                              |  | -19            |
| <b>Summa</b>  |                              |  | <b>-28 996</b> |                              |  | <b>-25 772</b> |
| <b>Förvaltningsresultat</b>   |                              |  |                |                              |  |                |
| Värdeförändring fastigheter, orealiserade                           | 50 470                       | -56 691  | -6 221         | -481                         | -  | -481           |
| Värdeförändring värdepapper, orealiserade (ej fördelade)            |                              |  | -              |                              |  | 1 282          |
| Värdeförändring finansiella instrument, Orealiserade (ej fördelade) |                              |  | 5 576          |                              |  | -143           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |                              |  | <b>25 715</b>  |                              |  | <b>26 502</b>  |

## 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  | Jan-mar 2026   | Jan-mar 2025  |
|--|----------------|---------------|
| <b>Aktuell skattekostnad</b>                           |                |               |
| Årets skattekostnad                                    | -819           | 3 011         |
| <b>Summa</b>   | <b>-819</b>    | <b>3 011</b>  |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b> |                |               |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader         | -23 108        | -2 583        |
| <b>Summa</b>   | <b>-23 108</b> | <b>-2 583</b> |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>      | <b>-23 927</b> | <b>428</b>    |

## Not 05

### Förvaltningsfastigheter

|  | Dagligvaru-<br>ankrad<br>handel | Samhälls-<br>fastigheter,<br>inklusive<br>bostäder |                  | Dagligvaru-<br>ankrad<br>handel | Samhälls-<br>fastigheter,<br>inklusive<br>bostäder |                  |
|--|---------------------------------|--|------------------|---------------------------------|--|------------------|
| TKR  | Jan-mar<br>2026                 | Jan-mar<br>2026                                    | TOTALT           | Jan-mar<br>2025                 | Jan-mar<br>2025                                    | TOTALT           |
| Verkligt värde vid årets början                            | 4 305 887                       | 1 139 441  | 5 445 328        | 3 838 157                       | 889 891  | 4 728 048        |
| Förvärv  | -                               | -  | -                | 427 049                         | -  | 427 049          |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad                   | 8 302                           | 115 053  | 123 356          | 23 607                          | 41 557   | 65 164           |
| Aktiverad ränta  | 2 776                           | 7 283  | 10 059           | 5 495                           | 4 652  | 10 147           |
| Värdeförändring i befintliga fastigheter                   | 50 470                          | -34 749  | 15 721           | 16 895                          | -17 376  | -481             |
| Värdeförändring i förvaltningsfastigheter under uppförande | -                               | -21 942  | -21 942          | -                               | -  | -                |
| <b>Verkligt värde vid årets slut</b>                       | <b>4 367 435</b>                | <b>1 205 087</b>                                   | <b>5 572 522</b> | <b>4 311 203</b>                | <b>918 725</b>                                     | <b>5 229 928</b> |

### 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 hyreskontraktvillkor.
- 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 8,1 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,2 procent och 8,6 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.

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 5,7 (6,1) procent, för samhällsfastigheter exklusive bostäder 4,8 (4,8) procent och för hela portföljen till 5,4 (5,9) procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser 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 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 balanstidpunkten 2026-03-31. 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 31 mars 2026 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 5 573 Mkr (5 230Mkr). Periodens värdeförändring för fastigheter uppgick totalt till -6,2 Mkr (-0,5 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 10,1 Mkr (10,1 Mkr).

Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om s k 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 det första kvartalet 2026 var utfallet av räntesäkringar -0,4 Mkr (1,2 Mkr).

#### Koncernen

| TKR                                       | Jan-mar 2026   | Jan-mar 2025   | R12             |
|---|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Finansiella intäkter</b>               |                |                |                 |
| Ränteintäkter för lån och fordringar      | 1 725          | 2 573          | 9 528           |
| Ränteintäkter för ägarlån                 | 779            | 793            | 3 418           |
| Övriga finansiella intäkter               | 65             | 142            | -589            |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>         | <b>2 569</b>   | <b>3 508</b>   | <b>12 358</b>   |
| <b>Finansiella kostnader</b>              |                |                |                 |
| Räntekostnader för banklån och obligation | -28 683        | -28 825        | -120 284        |
| Räntekostnader för ägarlån                | -              | -              | -               |
| Övriga finansiella kostnader              | -2 869         | -436           | -11 396         |
| <b>Summa finansiella kostnader</b>        | <b>-31 552</b> | <b>-29 261</b> | <b>-131 680</b> |
| Räntekostnader leasingskuld               | -13            | -19            | -61             |
| <b>Finansnetto redovisat i resultatet</b> | <b>-28 996</b> | <b>-25 772</b> | <b>-119 384</b> |

## Not 07

### Närstående

#### Ägartransaktioner

Affärstransaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor och krav.

| TKR  | Jan-mar 2026 | Jan-mar 2025 |
|--|--------------|--------------|
| Försäljning av administrativa tjänster till närstående | 323          | 323          |
| Inköp av administrativa tjänster från närstående       | -500         | -500         |
| Räntenetto, ägarbolag                                  | 779          | 793          |
| Fordran på närstående                                  | 118 810      | 126 828      |
| Skuld till närstående                                  | 41 975       | 44 250       |

# Definitioner

## Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansslutning. 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

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

## Justerad räntetäckningsgrad

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

## Driftnetto

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

## Ekonomisk uthyrningsgrad

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



ARWIDSRÖ

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