

Delårsrapport, januari–juni 2023

Perioden i korthet

- Intäkterna uppgick till 210,3 Mkr (131,1)
- Resultat före värdeförändringar uppgick till -49,0 Mkr (317,8)
- Resultatet före skatt uppgick till -7,1 Mkr (668,5)
- Periodens resultat uppgick till -25,2 Mkr (680,9), motsvarande -0,4 kronor per aktie (10,8) före och efter utspädning
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 6,62 Mdkr (6,75)
- Belåningen på fastigheterna uppgick till 1,65 Mdkr (1,56) motsvarande en belåningsgrad om 25 procent (23)
- Substansvärdet per aktie (NAV) uppgick till 88 kr (94)
- Omklassificering av terminalbyggnad i Skavsta från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet påverkar periodens resultat med 122,3 Mkr
- Henrik Morén tillträdde som ny CFO och medlem av koncernledningen den 1 juni 2023

Finansiella nyckeltal	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2023	Apr – jun 2022	Jan – dec 2022
Intäkter, Mkr	210,3	131,1	109,6	84,3	295,9
Bruttoresultat, Mkr	49,5	39,3	35,0	23,8	68,4
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-49,0	317,8	-14,6	328,3	269,5
Resultat före skatt, Mkr	-7,1	668,5	56,8	679,0	415,8
Periodens resultat, Mkr	-25,2	680,9	46,1	693,3	486,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,4	10,8	0,7	11,0	7,7
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,4	10,8	0,7	11,0	7,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	-78,7	-98,0	-12,9	-67,2	-93,1
Belåningsgrad, fastigheter, %	25	23	25	23	25
Avkastning på eget kapital %	-5	21	-5	21	11
Fastigheter nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 621	6 749	6 621	6 749	6 584
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	88	94	88	94	89
Förändring i underliggande hyresvärde, %	14,9	25,4	19,6	25,4	29,5
Underliggande hyresvärde, Mkr	213,7	171,7	213,7	171,7	186,0
Överskottsgrad, %	57	67	61	77	66
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-	70,0	-	-	91,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	69,0	280,8	95,1	280,8	55,1

Marknadsvärde
fastighetsportföljen

6 621 MKR
(6 749 Mkr)

Periodens resultat

-25,2 MKR
(680,9 Mkr)

Avkastning på
eget kapital

-5 %
(21 %)

Intäkter

210,3 MKR
(131,1 Mkr)

Belåningsgrad

25 %
(23 %)

NAV per aktie

88 KR
(94 Kr)



Under perioden ökade affärsaktiviteten i Arlandastad och Skavsta. Mer än 100 EU-möten hölls i mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO.

Ökad aktivitet och nya avtal i en fortsatt osäker marknad

Marknaden präglades av fortsatt osäkerhet och högre räntenivåer under perioden. Våra intäkter ökade medan resultatet påverkades av högre finansiella kostnader. Åtgärder för att förbättra lönsamheten börjar ge effekt och är högt prioriterade. En positiv signal är att vi ser ökad affärsaktivitet både i Arlandastad och Skavsta, och vårt fokus på att fylla vakanser har gett resultat i form av ett antal nya och omförhandlade avtal.

Ökade intäkter

Intäkterna under perioden ökade med 60 procent till 210,3 Mkr (131,1) varav hyresintäkter stod för 78,4 Mkr (53,4) där ökningen främst beror på verksamheten i Skavsta, ökade omsättningshyror och indexuppräkning. Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 131,0 Mkr (77,1). Ökningen är främst hänförlig till verksamheten i Skavsta och till avtalet med Regeringskansliet under Sveriges ordförandeskap i EU.

saflöde uppgick till -149,4 Mkr (-25,2) och påverkades av en rörelseförlust i verksamheten i Skavsta, förändring av rörelseskuld, aktieägartillskott i intressebolag samt investeringar i fastigheter. Koncernens likvida medel uppgick vid periodens slut till 244,9 Mkr. Pågående projekt är fullt ut finansierade.

Åtgärder för att förbättra lönsamheten börjar ge effekt

Periodens resultat uppgick till -25,2 Mkr (680,9). Resultatet före värdeförändringar uppgick till -49,0 Mkr (317,8). De huvudsakliga förklaringarna till det lägre resultatet är kostnader kopplade till Stockholm Skavsta, högre finansiella kostnader samt att fjolårets resultat innehöll en vinst vid rörelseförvärv om 337,3 Mkr efter förvärvet av Skavsta. Åtgärder för att förbättra lönsamheten, såsom nya avtal och strukturella förändringar, börjar ge effekt och är högt prioriterade.

Nya avtal och ökad aktivitet

Vi äger och förfogar över områden på sammanlagt nära 8 miljoner kvadratmeter mark, fördelat på två av Sveriges största utvecklingsprojekt, strategiskt placerade i anslutning till infrastrukturnoder vid Arlandastad och Skavsta. I projekten pågår arbete med detaljplaner med en sammanlagd potential om ytterligare drygt 1 miljon kvm byggrätter.

Under perioden ökade affärsaktiviteten i Arlandastad och Skavsta. Mer än 100 EU-möten hölls i mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO som Regeringskansliet hyrde under ordförandeskapet i EU tillsammans med hela Quality Hotel Arlanda XPO. Vi noterade samtidigt den högsta beläggningen hittills för långtidsparkeringen. Orderstocken rullande tolv månader för Operativa verksamheter var vid halvårsskiftet något högre än motsvarande tolv månadersperiod ett år tidigare.

Låg belåningsgrad

Fastigheternas marknadsvärde per 30 juni uppgick till 6,62 Mdkr (6,75). Koncernens belåningsgrad var 25 procent (23). Periodens kas-

Vårt fokus på att fylla vakanser har gett resultat. Vi tecknade avtal med elbilsföretaget Tesla för etablering av en av Sveriges största laddstationer vid Scandinavian XPO i Arlandastad där bygglov återstår för att starta uppförandet. Elbilsföretaget NIO är också ny som hyresgäst och arbete pågår med installation av företagets batteribytarstation Battery Swap Station. Vi har även tecknat hyresavtal med företaget Skincare by us om lokaler för showroom, kontor och lager i Arlandastad.

Bygget av bageriet Bake My Day om 10 000 kvadratmeter i Arlandastad har fortsatt, nu med grön finansiering från Danske Bank. Bageriet miljöcertifieras i linje med vårt mål att miljöcertifiera alla nybyggnationer.

Sedan 1 april flyger Norweigan till Malaga och Alicante från Stockholm Skavsta Airport, vilket har lett till ökat passagerarantal. I slutet av april och början av maj gästades flygplatsen av ett hundratal militärer i samband med Aurora 23 – den största försvarsmaktsövningen i Sverige på över 30 år. Försvarsmakten var mycket nöjda och kan se ett samarbete även i framtiden då Skavsta nu etablerats som beredskapsflygplats av Regeringen.

Arbetet med att förädla området kring terminalbyggnaden på Skavsta fortsatte. Positiva planbesked finns. Arbete pågår även med ytor vid den kommande järnvägen där det finns färdiga detaljplaner. Förarbeten inför start av nya detaljplaner fortsatte för andra markområden där Nyköpings kommun ansvarar för framdriften med stöd från oss. Trafikverkets pågående infrastruktursatsningar som Ostlänken, nya vägar och annan infrastruktur, påverkar i vilken takt och ordning som området detaljplaneras.

Hållbar tillväxt och samarbete

Hållbar tillväxt och samarbete är avgörande för en långsiktig aktör som Arlandastad Group. I höst är vi tillsammans med Sigtuna och Nyköpings kommun med och arrangerar Nordens största hållbarhetskonferens med forum både i Arlandastad och Skavsta. Vi samarbetar även med RISE, Vy, Adastec och Applied Autonomy om att ta fram elektriska, självkörande bussar som ska trafikera sträckan mellan långtidsparkeringen vid Arlandastad och terminalbyggnaderna vid flygplatsen. Det är i dialog med kommuner, myndigheter och företag som vi bygger varaktiga värden.

*Dieter Sand,
VD och koncernchef*



I höst är vi tillsammans med Sigtuna och Nyköpings kommun med och arrangerar Nordens största hållbarhetskonferens med forum både i Arlandastad och Skavsta.



Det här är Arlandastad Group

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag. Genom vår förmåga att se och ta tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden, skapar vi värde för investerare och samhället i stort. Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning samt driver operativa verksamheter i de fall det tillför värden till fastighetsaffären.

Mål

Avkastning

Avkastning på eget kapital skall över tid överstiga 15 procent.

Riskbegränsning

Fastigheternas belåningsgrad skall över tid ej överstiga 50 procent.

Hur vår affärsmodell skapar värde

Fastighetsförädling, projektutveckling

Vi anpassar sättet vi bygger på utifrån omgivningens förutsättningar. Genom att utveckla områden etappvis ökar inte bara värdet där vi bygger, utan också samtidigt värdet på alla de återstående byggrätter som ännu inte har utvecklats.

Fastighetsförädling, detaljplaneprocess

Våra ledord i arbetet med detaljplaner är analys, funktion och långsiktighet. Det handlar om att vi ska förverkliga vår affärsidé att ta tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden. Ett viktigt steg i den här processen är att skapa generella detaljplaner som gör att vi kan anpassa området efter de behov som uppstår.

Operativa verksamheter

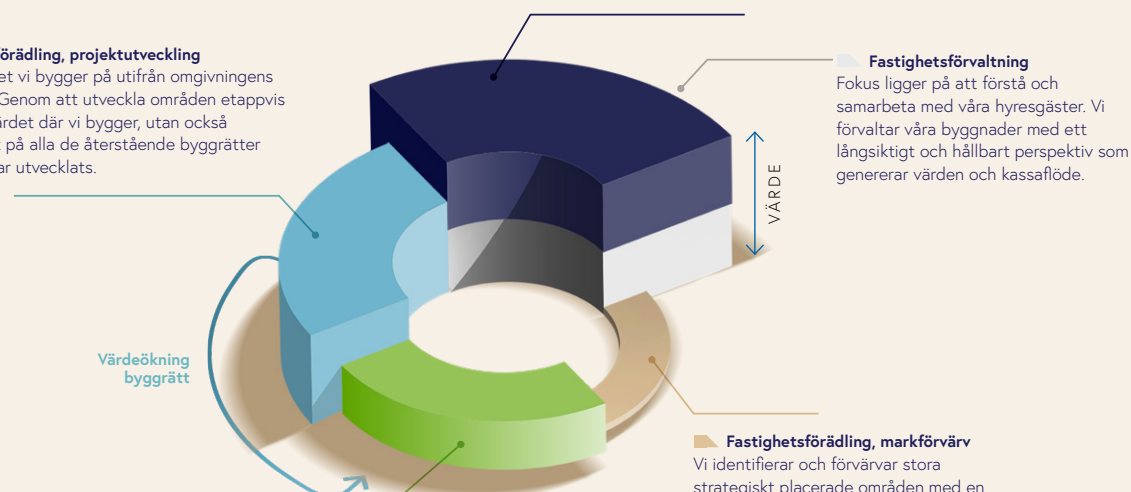
I de fall vi ser att vi kan tillföra värden, det vill säga attrahera andra hyresgäster eller driva trafik till området i vår fastighetsaffär, kan vi även driva operativa verksamheter som genererar kassaflöde.

Fastighetsförvaltning

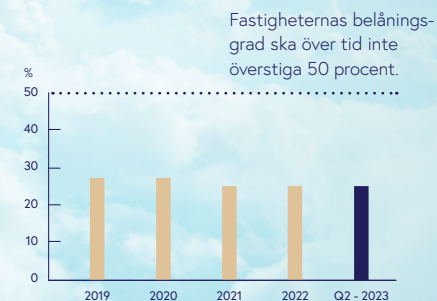
Fokus ligger på att förstå och samarbeta med våra hyresgäster. Vi förvaltar våra byggnader med ett långsiktigt och hållbart perspektiv som genererar värden och kassaflöde.

Fastighetsförädling, markförvärv

Vi identifierar och förvärvar stora strategiskt placerade områden med en växande infrastruktur och utvecklad potential. Varje plats ska gå att hållbart planera, utveckla, bygga och förvalta utifrån vår affärsmodell.



Våra mål



Explore Arlandastad

Explore Skavsta

Projekt och byggrätter

Explore Arlandastad – Byggrätter

Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Antagna	Ej specificerat	493 524	Projektutveckling	-	-	-	-
Antagna i JV/intressebolag	Ej specificerat	134 120	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess Stadsdel 6	Ej specificerat	Bedömd 500 000	Detaljplaneprocess	-2024	-	-	-
Under detaljplaneprocess Stadsdel för idrott, hälsa och innovation	Ej specificerat	Bedömd 150 000	Detaljplaneprocess	-2024	-	-	-
Delsumma		1 277 644			-	-	-

Explore Arlandastad – Pågående projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
F60 Företagspark (JV 50 %)	Företagspark	124 444	Projektutveckling	2022-2027	1 813	1 715	1 %
Bake My Day (intressebolag 49 %)	Bageri	9 676	Projektutveckling	2022-2024	190	121	100 %
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	16 550	Projektutveckling	2020-2025	160	99	28 %
P-hus	P-hus	19 500	Projektutveckling	2023-2024	68	65	0 %
Delsumma		170 170			2 231	2 000	-

Explore Arlandastad – Planerade/kommande projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
DRIVELAB BIG – Etapp 2 och 3	Utbildning och möten	12 000	Projektutveckling	2024-2026	180	180	-
DRIVELAB Sales & Service – Etapp 2	Bilförsäljning och -service	9 000	Projektutveckling	2024-2025	95	95	-
Vård och rehab	Vård och rehab	790	Projektutveckling	2023-2024	12	12	-
F60 Företagspark – Etapp 2	Företagspark	38 000	Projektutveckling	2026-2028	551	551	-
Hotell	Hotell	6 000	Projektutveckling	2024-2025	150	150	-
Scandinavian XPO – Co-working	Kontor	6 000	Projektutveckling	2025-2026	120	120	-
DRIVELAB Center – kontor och expansion	Kontor/utbildning	8 000	Projektutveckling	2024-2026	170	170	-
Infrastruktur/väg Stadsdel 6	Infrastruktur/väg		Detaljplaneprocess	2025-2026	50	50	-
Stadsdel 6 – Etapp 1	Kontor och verksamheter	17 000	Detaljplaneprocess	2025-2026	375	375	-
Delsumma		96 790			1 703	1 703	-

Explore Skavsta – Byggrätter

Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Antagna	Ej specificerat	612 000	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess	Ej specificerat	Bedömd 430 000	Detaljplaneprocess	2023-	-	-	-
Delsumma		1 042 000			-	-	-

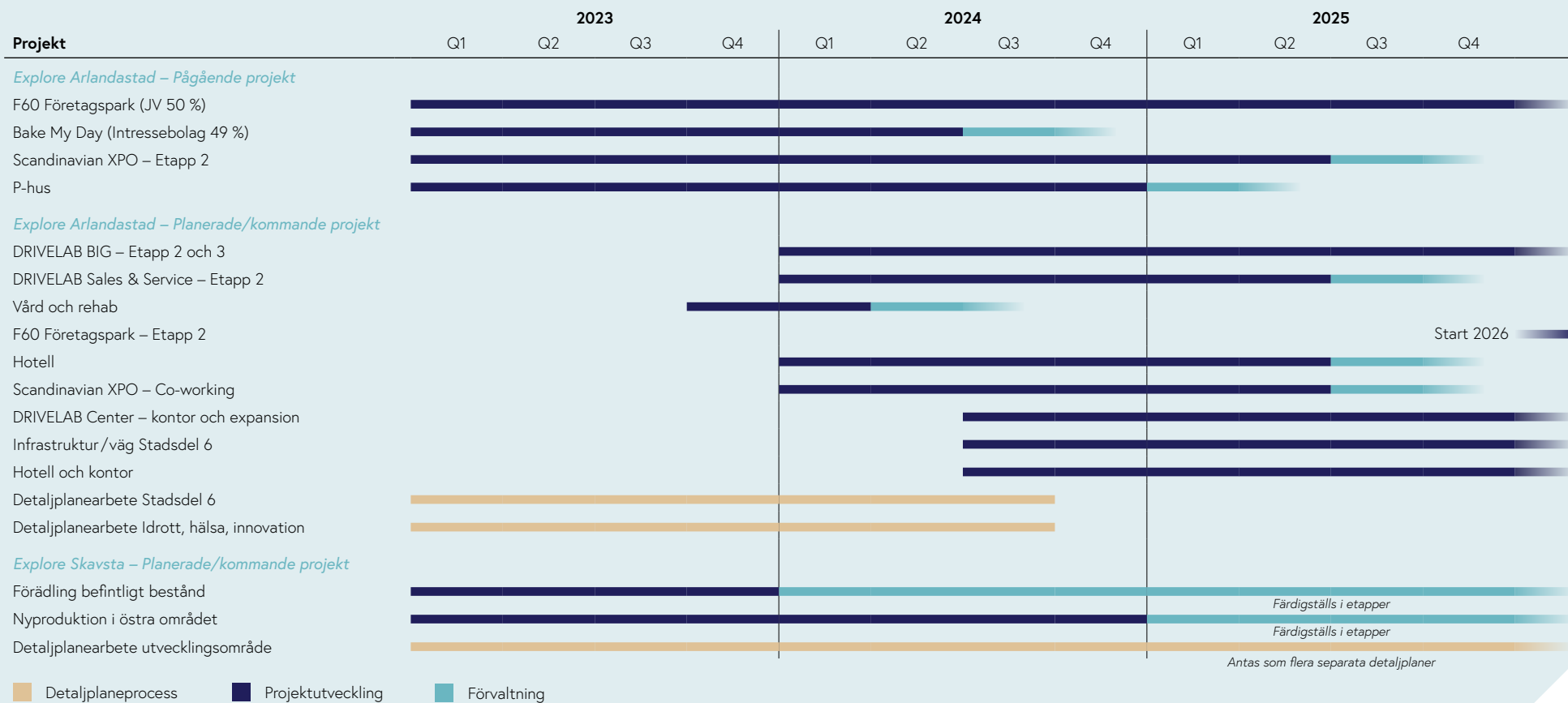
Explore Skavsta – Planerade/kommande projekt

Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Förädling befintligt bestånd	Hyresgäst Anpassning	5 000	Projektutveckling	2023 -2025	100	100	0 %
Nyproduktion i Östra området	Kontor/ verksamhet	10 000	Projektutveckling	2024 -2025	150	150	0 %
Delsumma		15 000			250	250	-





Projektfaser under kommande treårsperiod



Två av Sveriges största utvecklingsprojekt

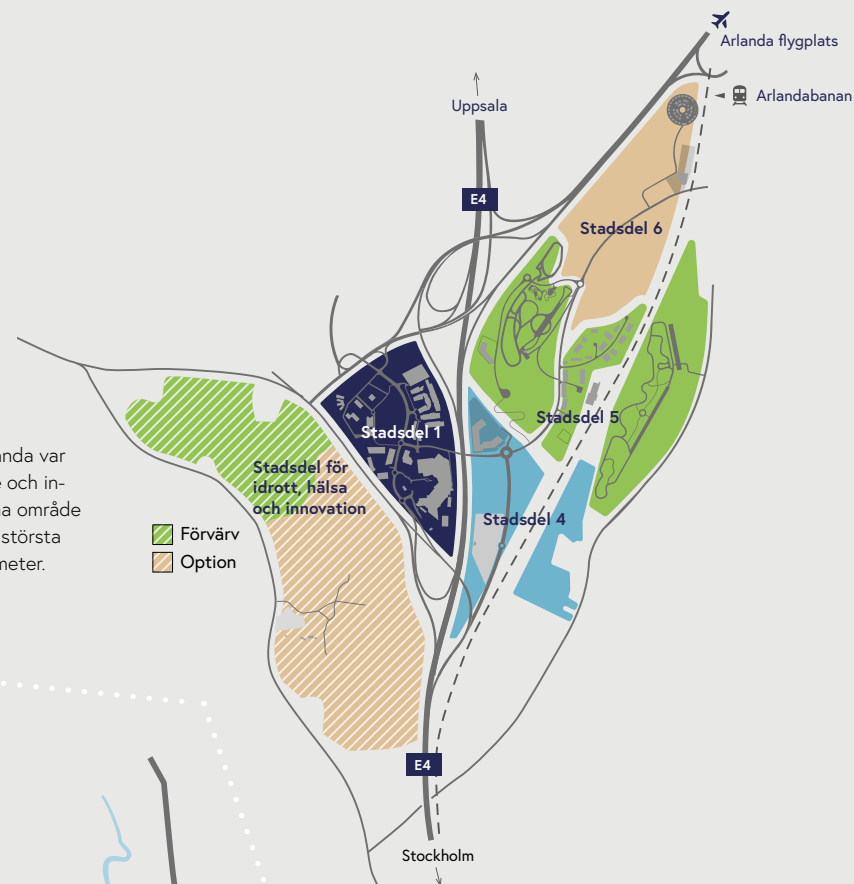
Arlandastad Group äger och driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt. Fordelat på två strategiskt placerade områden äger och förfogar vi över närmare 8 miljoner kvadratmeter mark.



Explore Arlandastad

När vi förvärvade den stora marken vid Arlanda var det en yta utan tydligt användningsområde och ingångsvärdet var därefter. I dag heter samma område Explore Arlandastad och är ett av Sveriges största utvecklingsprojekt om 2,9 miljoner kvadratmeter.

Förvärv
Option



Explore Skavsta

År 2022 var det dags igen när vi förvärvade ett 4,84 miljoner kvadratmeter stort område vid Stockholm Skavsta Airport. Därmed äger och driver vi i dag två av Sveriges största utvecklingsprojekt.

Nyköping kommuns
utvecklingsområde



Explore Arlandastad

Detaljplanearbete och grön finansiering av Bake My Day

Arbetet pågick med detaljplaner i Stadsdel 6 och i området för idrott och hälsa. Bygget fortsatte av bageriet Bake My Day om 10 000 kvadratmeter i Arlandastad, nu med grön finansiering från Danske Bank. Bageriet miljöcertifieras i linje med vårt mål att miljöcertifiera alla nybyggnationer.



Över 100 EU-möten i Scandinavian XPO

Under sex månader har över 100 möten med delegater från hela världen hållits i mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO som Regeringskansliet hyrde tillsammans med hela Quality Hotel Arlanda XPO för ordförandeskapet i EU. Mötet har i sin tur attraherat nya hyresgäster.

Avtal med nya kunder

Avtal tecknades med elbilsföretaget Tesla för etablering av en av Sveriges största laddstationer vid Scandinavian XPO i Arlandastad där bygglov återstår för att starta uppförandet. Elbilsföretaget NIO är ny som hyresgäst och arbetet pågår med installation av företagets batteribytstation Battery Swap Station. Ett hyresavtal tecknades också med företaget Skincare by us om lokaler för showroom, kontor och lager.

Högsta beläggningen hittills på långtidsparkeringen

Långtidsparkeringen noterade den högsta beläggningen hittills.



Explore Skavsta

Nya flyglinjer och stor försvarsmaktsövning vid Stockholm Skavsta Airport

Från 1 april började Norwegian att flyga till Malaga och Alicante från Stockholm Skavsta Airport. I slutet av april och början av maj gästades flygplatsen av ett hundratal militärer i samband med Aurora 23 – den största försvarsmaktsövningen i Sverige på över 30 år. Övningarna skedde främst med strids- och transportflyg från Norrbottens flygflottilj F21. Varken kommersiellt eller samhällsnyttigt flyg påverkades under övningen

Flygplatsdriften ska utvecklas, och fokus ligger fortsatt på att återupprätta lönsamheten.

Detaljplanearbete och förädling av detaljplanerad mark

Arbetet pågick med att förädla området kring terminalbyggnaden där det redan finns positiva planbesked, liksom för ytor vid den kommande järnvägen där det finns färdiga detaljplaner.

Förarbeten utfördes inför start av nya detaljplaner för andra markområden där Nyköpings kommun ansvarar för framdriften med stöd från oss genom bland annat projektledning och tekniska underlag. Trafikverkets arbete med pågående infrastruktursatsningar som Ostlänken, nya vägar och annan infrastruktur, påverkar i vilken takt och ordning som området detaljplaneras.



Hållbarhet

Vi ser hållbarhetsarbetet som en central del i att framtidsäkra Arlandastad Group. Det ger oss möjlighet att fortsätta generera värde för alla som verkar och vistas i våra områden.

Nytt hållbarhetsramverk på plats: **FRAMTIDEN**

Hållbarhet är en central del i vår affärsstrategi och i linje med vårt övergripande syfte som bolag "Vi gör plats för framtiden" lanserade vi under kvartal 2 ett nytt hållbarhetsramverk FRAMTIDEN (Finansiering, Resurseffektivitet, Affärsetiskt, Människan, Tillsammans, Innovativt, Dekarbonisering, Ekosystemtjänster, Nu).

Vårt hållbarhetsramverk bygger på tidigare mål och strategier men med en ökad bredd. För oss som fastighetsutvecklare med ett långsiktigt perspektiv på våra investeringar är det viktigt med ett helhetsgrepp där vi har ett 360 graders-perspektiv på hållbarhetsfrågan. Med FRAMTIDEN adresserar vi företagets väsentliga hållbarhetsområden:

Finansiering – Genom att koppla finansiering till vårt hållbarhetsarbete möjliggör vi en bredare bas av investerare och mer förtroendefulla relationer med våra finansiärer

Resurseffektivitet – Vi ska verka för ökad resurseffektivitet och cirkuläritet

Affärsetiskt – En god affärsetik ska genomsyra hela vår verksamhet och värdekedja

Människan – Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare samt hos de som verkar i och vistas på våra platser

Tillsammans – Vi bidrar till en hållbar utveckling tillsammans med våra intressenter genom hela värdekedjan

Innovativt – Omställningen mot ett hållbart samhälle kräver att vi tänker innovativt för nya vägar framåt

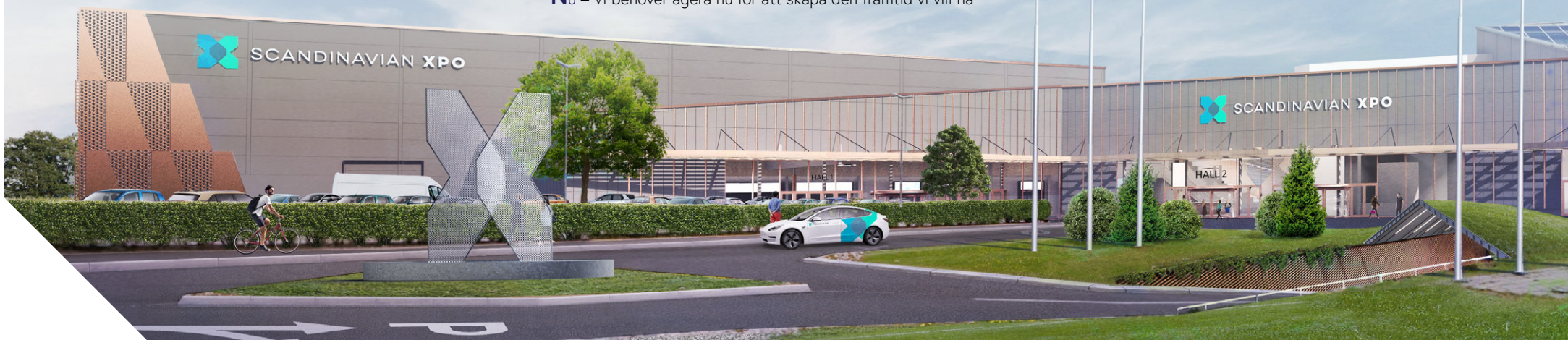
Dekarbonisering – Med dekarbonisering arbetar vi för att minska utsläppen av växthusgaser genom hela värdekedjan

Ekosystemtjänster – Vi ska skydda ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden

Nu – Vi behöver agera nu för att skapa den framtid vi vill ha

Systematiskt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsramverket integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete. Under respektive område finns mål, nyckelinitiativ, aktiviteter samt KPIer för att kunna mäta resultat och framsteg.



Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2023	Apr – jun 2022	Jan – dec 2022
Hysesintäkter	78 369	53 401	40 852	29 678	122 781
Intäkter från Operativa verksamheter	131 046	77 122	68 534	54 146	170 216
Övriga rörelseintäkter	888	549	195	517	2 945
Intäkter	210 304	131 072	109 581	84 341	295 941
Fastighetskostnader	-37 863	-28 842	-17 272	-13 891	-61 262
Kostnader från Operativa verksamheter	-122 907	-62 995	-57 250	-46 639	-166 278
Bruttoresultat	49 533	39 275	35 059	23 810	68 401
Administrationskostnader	-49 759	-36 125	-26 070	-20 324	-83 350
Finansiella intäkter	60	546	46	-	1 331
Finansiella kostnader	-48 831	-23 222	-23 674	-12 485	-54 166
Vinst vid rörelseförvärv	-	337 289	-	337 289	337 289
Resultat före värdeförändringar	-48 997	317 762	-14 639	328 290	269 506
Värdeförändringar intressebolag	-27 102	-	-23 720	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	69 967	-	69 967	91 142
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	68 966	280 752	95 146	280 752	55 133
Resultat före skatt	-7 133	668 481	56 787	679 008	415 781
Skatt på periodens resultat	-18 024	12 450	-10 610	14 295	70 769
Periodens resultat	-25 157	680 931	46 177	693 303	486 550
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:</i>					
Omräkning av utländska filialer	-	795	-	-861	-
Övrigt totalresultat	-	795	-	-861	-
Summa totalresultat	-25 157	681 725	46 177	692 442	486 550
Periodens resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-21 702	689 201	49 632	701 573	490 050
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 455	-8 270	-3 455	-8 270	-3 500
- varav andel av periodens resultat					
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-21 702	689 996	49 632	700 712	490 050
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 455	-8 270	-3 455	-8 270	-3 500
- varav andel av övrigt totalresultat					
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	-0,4	10,8	0,7	11,0	7,7

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 210,3 Mkr (131,1), varav 78,4 Mkr (53,4) avser hyresintäkter och 131,0 Mkr (77,1) kan härledas till Operativa verksamheter. Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till indexuppräknig och ökade omsättningshyror, 16,3 Mkr, samt verksamhet i Skavsta 8,7 Mkr. Av intäkter från Operativa verksamheter om 131,0 Mkr (77,1) avser 49,4 Mkr (55,6) utbildningsverksamhet, 43,3 Mkr (9,4) eventverksamhet, parkeringsverksamhet 2,5 Mkr (2,0) och 35,5 Mkr (9,5) flygplatsdrift.

I Fastighetskostnader ingår avskrivningar på rörelsefastigheter med 17,5 Mkr (9,1). Bruttoresultatet uppgick till 49,5 Mkr (39,3) för perioden. Bruttoresultatet hänförs bland annat till förvaltningsverksamheten med 9,5 Mkr och till Stockholm Skavsta Airport med 22,8 Mkr.

Administrationskostnaderna uppgick till 49,8 Mkr (36,1). Av ökningen kommer 9,7 Mkr (7,5) från flygplatsdrift. Resterande 40,1 Mkr (28,6) avser central administration, där 17,8 Mkr utgörs av centrala koncernkostnader medan resterande är hänförligt till Operativa verksamheter. I jämförelsesiffran för 2022 ingår verksamheten i Skavsta endast under en del av perioden.

Finansnettot uppgick till -48,8 Mkr (-22,7) och avser räntekostnader för lånefinansiering. Förändringen beror på ökad finansiering och högre räntekostnader till följd av en generellt högre räntenivå. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 69,0 Mkr (280,8). Koncernens samtliga fastigheter värderades externt, av Forum Fastighetsekonomi, per 30 juni 2023.

Per halvårsskiftet har terminalbyggnaden på fastigheten Skavsta 8:9 omklassificerats från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet på grund av den verksamhet som planeras att bedrivas fortsättningsvis. Omklassificeringen påverkar periodens resultat med 122,3 Mkr.

Skatt på periodens resultat uppgick till -18,0 Mkr (12,5). Skatten avser uppskjuten skatt och är i princip hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och återlagda avskrivningar. Periodens resultat uppgick till -25,2 Mkr (680,9), vilket motsvarar ett resultat per aktie på -0,4 kr (10,8) före och efter utspädning.

Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Goodwill	15 718	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	652	401	416
Förvaltningsfastigheter	6 054 750	6 184 152	5 953 500
Rörelsefastigheter	554 845	515 095	574 628
Leasingtillgångar	8 812	7 418	14 994
Varulager	2 978	-	-
Övriga anläggningstillgångar	80 232	81 396	82 504
Andelar i intresseföretag	304 637	245 572	302 003
Anläggningstillgångar	7 022 624	7 049 752	6 943 764
Kortfristiga fordringar	132 603	133 089	147 535
Likvida medel	244 939	416 183	394 307
Omsättningstillgångar	377 542	549 272	541 842
Summa tillgångar	7 400 167	7 599 024	7 485 606
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 623 917	4 846 818	4 649 074
Långfristiga skulder	1 625 003	1 541 540	1 635 287
Långfristiga leasingkulder	4 555	4 330	4 435
Uppskjuten skatteskuld	935 571	978 230	917 547
Avsättningar	50 000	50 000	50 000
Långfristiga skulder	2 615 129	2 574 100	2 607 268
Kortfristiga skulder	20 098	20 163	24 317
Kortfristiga leasingkulder	4 294	2 755	3 024
Aktuella skatteskulder	1 304	1 199	3 256
Övriga kortfristiga skulder	135 426	153 989	198 662
Kortfristiga skulder	161 122	178 106	229 264
Summa eget kapital och skulder	7 400 167	7 599 024	7 485 606

Fastigheter

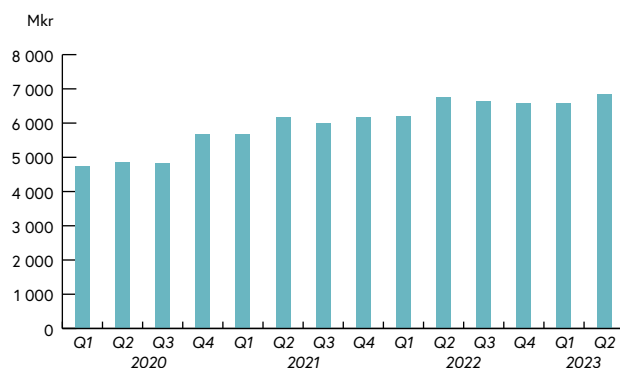
Arlandastad Groups fastighetsbestånd bestod vid periodens slut av 14 fastigheter, vilka utgörs av kommersiella fastigheter samt byggrätter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 juni 2023 till 6,62 Mdkr (6,75). I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Marknadsvärdet på byggrätterna har minskat under perioden, från årsskiftet, med 105 Mkr medan marknadsvärdet på de kommersiella fastigheterna har ökat med 206 Mkr. Värdenedgången i byggrätter är hänförlig till högre avkastningskrav och värdeuppgången i de kommersiella fastigheterna är hänförlig till högre hyresvärden där det senare mer än motverkar effekten av det högre avkastningskravet.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick till 304,6 Mkr (245,6) och utgörs främst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 264,4 Mkr och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 40,2 Mkr. Andelarna har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022*	Jan – dec 2022
Verkligt värde per 1 januari	5 953	5 610	5 610
Investeringar i befintliga fastigheter	22	88	140
Periodens förvärv	-	626	626
Avyttringar	-	-	-452
Omklassificeringar	10	-	-25
Orealiserade värdeförändringar	69	281	55
Verkligt värde per periodens slut	6 054	6 184	5 953
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter			
Kommersiella fastigheter	2 547	2 516	2 341
Byggrätter	3 507	3 668	3 612

* I enl med redovisning Q2 2022 oaktat senare justering i Q3 2022

Redovisat värde rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Jan – dec 2022
Ingående anskaffningsvärde	575	513	513
Investeringar i befintliga fastigheter	7	12	55
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	-	25
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-10	-	-
Periodens avskrivningar	-17	-9	-18
Utgående redovisat värde	555	515	575

Belåningsgrad fastighetsbestånd

Belåningsgraden uppgick till 25 procent (23) vid periodens slut. Belåningsgraden beräknas som räntebärande skulder i förhållande till totalt marknadsvärde på förvaltnings- och rörelsefastigheter.

Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick vid periodens slut till 7,4 Mdkr (7,6). Det egna kapitalet uppgick till 4,6 Mdkr (4,9). Koncernens soliditet uppgick till 62 procent (64). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var -5 procent (21). Avkastningen har påverkats negativt av tidigare kommunicerat redovisningsfel under Q2/Q3 2022.

Skatt

Uppskjuten skatt per den 30 juni 2023 uppgick till -935,6 Mkr (-978,2). Den uppskjutna skatteskulden är väsentligen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Avsättningar

I samband med förvärvet av Stockholm Skavsta Airport gjordes en miljöutredning för att säkerställa vilka miljörisker som var förknippade med förvärvet. Den största miljörisken rör eventuell framtida rening av en vattentäkt på flygplatsområdet. För miljöriskerna gjordes en avsättning om 50 Mkr i andra kvartalet 2022.

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick till 1 645 Mkr (1 562) vid periodens slut. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 5,9 procent (2,9). Röntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,02 (1,71).

Genomsnittlig löptid för lånen i Arlandastad Group är 2,6 år.

Arlandastad Groups finansiering utgörs huvudsakligen av långsiktig bankskuld. Skulderna omfattas av så kallade lånecovenant kopplade till röntetäckningsgrad, soliditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Vid utgången av andra kvartalet uppfyllde koncernen sina redovisade lånecovenant.

Fördelning av räntebärande skulder

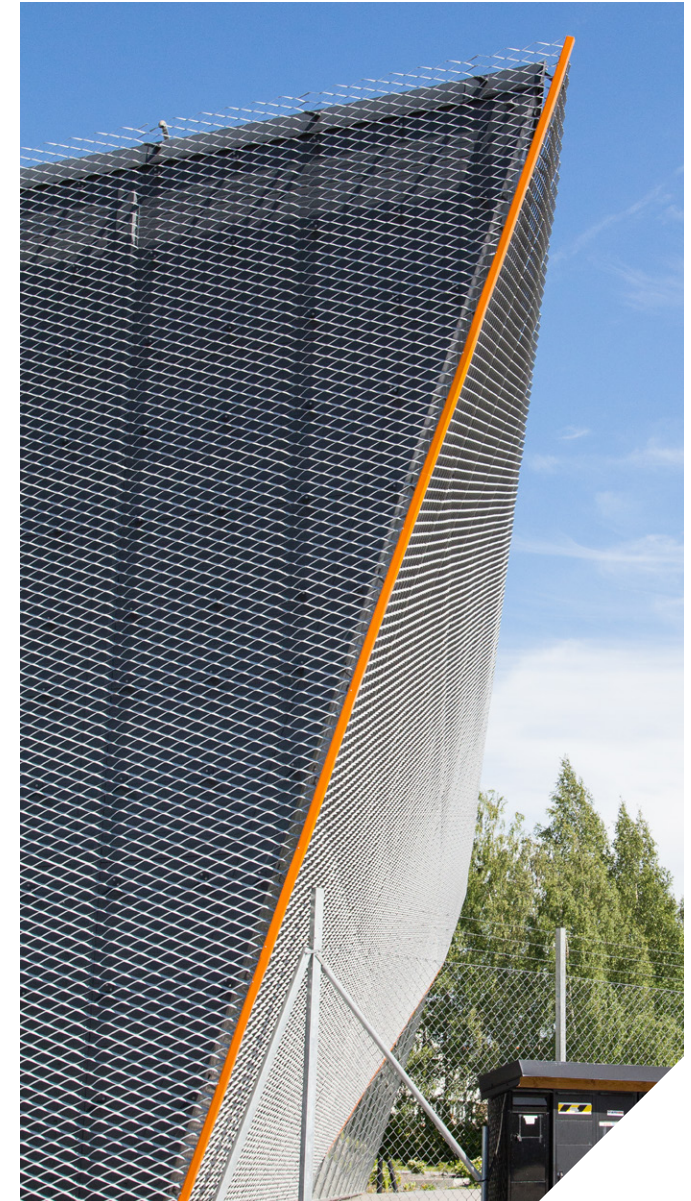
Belopp i Mkr	
Fastighetslån	1 494,5
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt	-
Övrig finansiering	-
Totala räntebärande skulder	1 644,5
Beviljade byggkreditiv, ej nyttjade	-
Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt	-
Ej nyttjad kreditfacilitet	7,9

Kreditfallostruktur 30 juni 2023

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	20,1	1 %
1–2 år	920,8	56 %
2–3 år	0,0	0 %
3–4 år	703,6	43 %
4–5 år	0,0	0 %
>5 år	0,0	0 %
Totalt	1644,5	100 %

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	569	834 340	2 565	3 322 972	-	4 160 446
Periodens resultat jan-jun 2022	-	-	-	680 931	8 270	689 201
Omföring av omräkningsreserv	-	-	795	-	-	795
Transaktioner med ägare:						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-3 540	-3 540
Incitamentsprogram	-	-84	-	-	-	-84
Eget kapital 2022-06-30	569	834 256	3 360	4 003 903	4 730	4 846 818
Avvecklad utlandsverksamhet	-	-	-3 360	-	-	-3 360
Periodens resultat jul-dec 2022	-	-	-	-190 881	-11 770	-202 651
Minoritetens andel	-	-	-	-	8 267	8 267
Transaktioner med ägare:						
Incitamentsprogram	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	569	834 256	-	3 813 022	1 227	4 649 074
Periodens resultat jan-jun 2023	-	-	-	-21 702	-3 455	-25 157
Transaktioner med ägare:						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-06-30	569	834 256	-	3 791 320	-2 228	4 623 917



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2023	Apr – jun 2022	Jan – dec 2022
Resultat före värdeförändringar	-48 996	317 762	-14 638	328 290	269 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23 582	-395 006	12 081	-401 316	-309 590
Summa	-25 414	-77 244	-2 557	-73 026	-40 084
Betald skatt	-3 164	-5 527	-1 692	-1 147	-3 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-28 578	-82 771	-4 249	-74 173	-43 689
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av varulager	22	-	113	-	-1 145
Förändring av rörelsefordringar	13 142	-18 716	990	6 315	-33 727
Förändring av rörelseskulder	-63 237	3 494	-9 715	705	-14 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-78 651	-97 993	-12 861	-67 153	-93 094
Investeringsverksamheten					
Rörelseförvärv	-	-30 140	-	-30 140	-30 140
Avyttring av fastighet	-	245 542	-	245 542	266 146
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-235	-	-251	-	-
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-10
Erlagd handpenning	-	-30 000	-	-30 000	-30 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 629	-99 805	-4 627	-53 863	-216 967
Förvärv av finansiella tillgångar	-29 736	-	-3 394	-	-28 491
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 600	85 597	-8 272	131 539	-39 462
Finansieringsverksamheten					
Incitamentsprogram	-	-84	-	-84	-84
Upptagna lån hos kreditinstitut	1 644 399	10 797	1 644 399	10 797	114 505
Amortering av låneskulder	-1 657 517	-23 564	-1 654 299	-14 721	-28 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 118	-12 851	-9 900	-4 008	85 428
Periodens kassaflöde	-149 369	-25 247	-31 033	60 378	-47 128
Likvida medel vid periodens början	394 307	441 435	275 970	355 843	441 435
Kursdifferens i likvida medel	-	-5	-	-38	-
Likvida medel vid periodens slut	244 939	416 183	244 939	416 183	394 307

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -149,4 Mkr (-25,2), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -78,7 Mkr (-98,0), investeringsverksamheten -57,6 Mkr (85,6) och finansieringsverksamheten -13,1 Mkr (-12,9). Rörelsekapitalförändringen uppgick till -50,1 Mkr (-15,2) och ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 23,6 Mkr (-395,0). Justering för poster som ej ingår i kassaflödet består av avskrivningar.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -28,6 Mkr (-82,8). Motsvarande siffra för Q1 2023 var -16,6 Mkr (-8,6).

Justering har gjorts för felaktigt redovisade avskrivningar första kvartalet 2023 om 7,7 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om -57,6 Mkr (85,6) avser investeringar i fastigheter -27,6 Mkr (-99,8) och finansiella anläggningstillgångar som utgörs av aktieägartillskott till andelar i intressebolag -29,7 Mkr (0).

Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med -13,1 Mkr (-12,9) och avser amortering av låneskulder. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 244,9 Mkr (416,2).

Segmentsredovisning – verksamhetsområden

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag med tre verksamhetsområden – tillika redovisningssegment – Fastighetsförädling, Fastighetsförvaltning och Operativa verksamheter.

Bolaget äger och förfogar över sammanlagt nära 8 miljoner kvadratmeter mark fördelat på två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta. Bolagets fastighetsförädling utgörs av detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter. Affärsmodellen bygger på att kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark och planprocesser till byggandet och sedermera förvaltning av fastigheterna. I de fall bolaget ser att det kan tillföra värden, det vill säga attrahera andra hyresgäster eller driva trafik till området i fastighetsaffären, bedriver bolaget operativa verksamheter som genererar kassaflöde.

Koncernen 2023 Jan – jun, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltningsfastigheter	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncernkostnader	Elimineringar	Summa
Hysesintäkter	13 014	87 255	-	-	-21 900	78 369
Intäkter från Operativa verksamheter	-	-	131 046	-	-	131 046
Övriga intäkter	-	50	105	734	-	889
Rörelseintäkter	13 014	87 305	131 151	734	-21 900	210 304
Fastighetskostnader	164	-20 064	-135	-331	-	-20 366
Avskrivning fastigheter	-	-17 497	-	-	-	-17 497
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-	-144 211	-596	21 900	-122 907
Bruttoresultat	13 178	49 744	-13 195	-193	-	49 533
Administrationskostnader	-2 740	-15 355	-13 854	-17 810	-	-49 759
Finansnetto	6	-47 122	-1 675	20	-	-48 771
Resultat före värdeförändringar	10 444	-12 733	-28 724	-17 983	-	-48 997
Värdeförändringar intressebolag	-27 102	-	-	-	-	-27 102
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-99 914	168 880	-	-	-	68 966
Resultat före skatt	-116 572	156 147	-28 724	-17 983	-	-7 133

Koncernen 2022 Jan – jun, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltningsfastigheter	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncernkostnader	Elimineringar	Summa
Hysesintäkter	3 560	62 483	-	-	-12 642	53 401
Intäkter från Operativa verksamheter	-	-	77 122	-	-	77 122
Övriga intäkter	-	364	355	-170	-	549
Rörelseintäkter	3 560	62 847	77 477	-170	-12 642	131 072
Fastighetskostnader	-102	-19 610	-11	-28	-	-19 751
Avskrivning fastigheter	-	-9 092	-	-	-	-9 092
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-	-75 795	200	12 642	-62 953
Bruttoresultat	3 458	34 146	1 671	2	-	39 275
Administrationskostnader	-224	-6 100	-15 815	-13 986	-	-36 125
Finansnetto	-	-20 847	-1 829	-	-	-22 675
Återföring negativ goodwill	-	-	337 289	-	-	337 289
Resultat före värdeförändringar	3 233	7 199	321 315	-13 984	-	317 762
Realiserade värdeförändringar fastigheter	69 967	-	-	-	-	69 967
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	172 752	108 000	-	-	-	280 752
Resultat före skatt	416 479	-55 328	321 315	-13 984	-	668 481

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 87,3 Mkr (62,5). Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till indexuppräknig och ökad omsättningshyra samt verksamhet i Skavsta.

Fastighetskostnaderna (exklusive avskrivningar) uppgick till 20,1 Mkr (19,6). Bruttoresultatet uppgick således till 49,7 Mkr (34,1). Ökningen kan främst härledas till indexuppräknig och ökade omsättningshyror samt Skavsta.

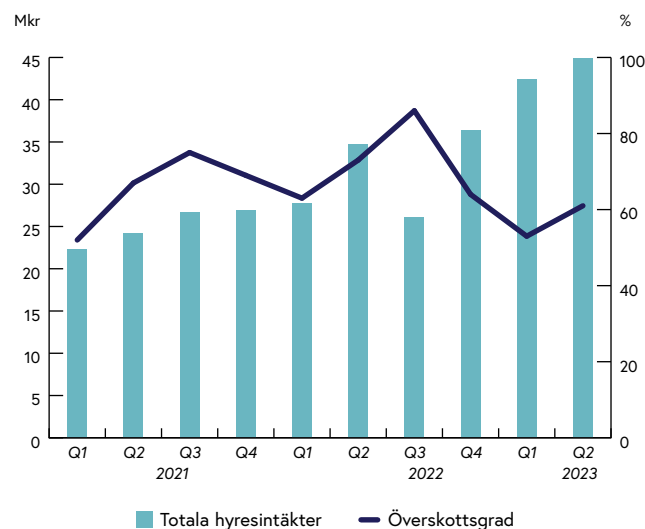
Administrationskostnader uppgick till 15,4 Mkr (6,1). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år är huvudsakligen hänförlig till ökade personalkostnader på grund av uppbyggnad av organisation samt omkostnader i Stockholm Skavsta Airport.

Finansiella poster uppgick till -47,1 Mkr (-20,8) och avser huvudsakligen räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på en högre räntebärande skuld och en högre ränta. Snitträntan uppgick under perioden till 5,9 procent (2,9).

Resultat före värdeförändringar uppgick till -12,7 Mkr (7,2). Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut varje kvartal. Per den 30 juni 2023 har fastigheterna värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen uppgick till 6,74 procent (6,41).

Nyckeltal, Fastighetsförvaltning	Ackumulerat		Kvartal		Helår
	Jan–jun 2023	Jan–jun 2022	Apr–jun 2023	Apr–jun 2022	Jan – dec 2022
Driftnetto, Mkr	49,7	62,5	27,4	34,7	93,0
Överskottsgrad, %	57,0	69	61,0	77	66
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-12,7	7,2	-7,3	5,8	9,7
Underliggande hyresvärde, Mkr	213,7	171,7	213,7	171,7	186
Förändring av underliggande hyresvärde, %	14,9	25,4	19,6	25,4	29,5
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	-0,5	6,8	-0,4	6,8	9,7
Belåningsgrad, %	25	23	25	27	25
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 547	2 516	2 547	2 516	2 341

Hyresintäkter och överskottsgrad



Verksamhetsområde Fastighetsförädling

Fastighetsförädling är den verksamhetsdel inom Arlandastad Group som hanterar konceptutvecklingen samt exploateringen av den befintliga markportföljen som bolaget förfogar över. Affärsmodellen bygger på att kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark och planprocesser till byggandet och sedermera förvaltning av fastigheter.

Per 30 juni 2023 har koncernen ianspråktagit mindre än tio procent av de potentiella byggrätterna om cirka 1,3–1,4 miljoner kvadratmeter bruttototalarea, BTA, inom utvecklingsprojektet Explore Arlandastad. Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga faktorer i Arlandastad Groups värdeskapande.

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheterna i Arlandastad Group uppgår till 3 507 Mkr (3 668). Samtidigt har Skavsta bidragit med ytterligare värde om 207 Mkr varav 166 Mkr avser byggrätter och resterande värdering av råmark.

I Explore Arlandastad har byggrätternas genomsnittliga värde minskat från 3 453 till 3 318 kr/kvadratmeter BTA. I Explore Skavsta har byggrätterna värderats till ett genomsnittligt värde om 307 kr/kvadratmeter BTA. Den totala projektvinsten uppgick till 40 procent för perioden (26).

Nyckeltal, Fastighetsförädling	Jan–jun 2023	Jan–jun 2022	Apr–jun 2023	Apr–jun 2022	Jan – dec 2022
Investeringar, Mkr	29	88	22	42	195
Projektvinst %	40	26	-	-	35
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 318	3 453	3 318	3 453	3 426
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	307	302	307	302	302
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 507	3 668	3 507	3 668	3 612

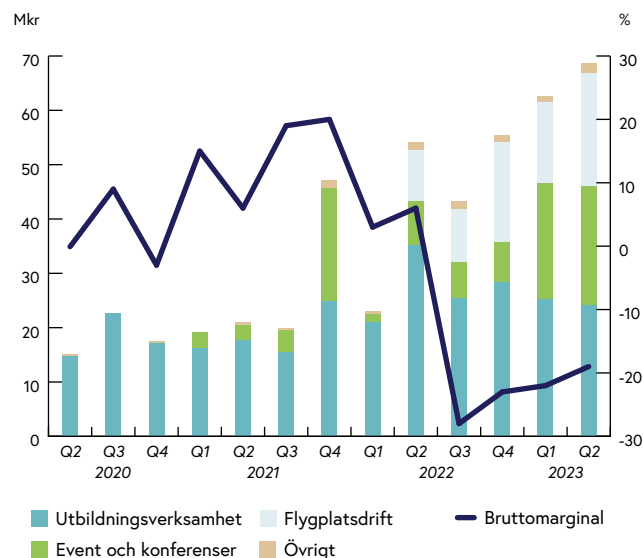


Verksamhetsområde Operativa verksamheter

I verksamhetsområde Operativa verksamheter ingår huvudsakligen tre dotterbolag: Training Partner och Scandinavian XPO och sedan den 17 maj 2022 ingår även flygplatsdriften i Skavsta. Training Partner erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Scandinavian XPO bedriver eventverksamhet (event/mässor/konferenser) i mötes- och evenemangsarenan med samma namn.

De totala intäkterna uppgick till 131,1 Mkr (77,1) för perioden. Intäkterna från evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO ökade till 43,3 Mkr. Flygplatsverksamhet har bidragit med 35,5 Mkr och utbildningsverksamheten med 49,4 Mkr. Affärsområdets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 93,8 Mkr (96,4), varav 64,2 Mkr bedöms redovisas under den kommande tolv månadersperioden. Bruttoresultatet uppgick till -13,2 Mkr (1,7). Det lägre resultatet beror främst på Stockholm Skavsta Airport.

Totala intäkter och bruttomarginal



Orderstock



Nyckeltal	Jan–jun 2023	Jan–jun 2022	Jan–dec 2022
Operativa verksamheter, Mkr			
Intäkter från Operativa verksamheter	131,1	77,1	170,2
Bruttoresultat	-13,2	1,7	-20,2
Total orderstock	93,8	96,4	148,2
Orderstock kommande 12 månader	64,2	64,1	99,7



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2023	Apr – jun 2022	Jan – dec 2022
Hysesintäkter	10 189	10 020	4 811	5 171	21 693
Övriga rörelseintäkter	5 768	4 016	2 896	1 988	10 132
Totala intäkter	15 957	14 036	7 707	7 160	31 825
Fastighetskostnader	-4 792	-3 759	-1 976	-1 804	-10 106
Driftsöverskott	11 165	10 278	5 731	5 356	21 719
Administrationskostnader	-22 951	-17 790	-13 166	-9 862	-40 444
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 824	-2 659	-1 430	-1 330	-40 504
Finansnetto	149 733	-6 873	154 642	-4 480	-
Avyttring aktier i dotterföretag	-	250 847	4 909	250 847	251 407
Förvaltningsresultat	135 123	233 802	145 777	240 531	192 178
Förlust avyttring fastighet	-44 641	-	-44 641	-	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1 073
Resultat före skatt	90 482	233 802	101 136	240 531	191 105
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	706
Periodens resultat	90 482	233 802	101 136	240 531	191 811

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Belopp i Tkr			
Förvaltningsfastigheter	267	138 873	138 569
Andelar i koncernföretag	32 197	185 506	215 712
Fordringar hos koncernföretag	864 278	1 659 020	1 869 549
Övriga anläggningstillgångar	68 740	5 795	39 247
Anläggningstillgångar	965 482	1 989 194	2 263 077
Fordringar hos koncernföretag	37 840	115 034	-
Övriga kortfristiga fordringar	31 612	39 555	39 562
Kassa och bank	154 112	382 356	340 761
Omsättningstillgångar	223 563	536 945	380 323
Summa tillgångar	1 189 046	2 526 139	2 643 399
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 030 385	981 896	939 903
Skulder till kreditinstitut	150 000	1 513 223	1 503 262
Långfristiga skulder	150 000	1 513 223	1 503 262
Skulder till koncernföretag	0	-	167 969
Kortfristiga skulder	8 661	31 020	32 266
Kortfristiga skulder	8 661	31 020	200 235
Summa eget kapital och skulder	1 189 046	2 526 139	2 643 399

Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner, koncernadministration och fastighetsförvaltning. Totala intäkter uppgick för perioden till 16,0 Mkr (14,0). Hysesintäkterna uppgick till 10,2 Mkr (10,0) och övriga intäkter till 5,8 Mkr (4,0). Övriga rörelseintäkter avser huvudsakligen Management fee samt vidarefakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen.

Administrationskostnaderna uppgick till 23,0 Mkr (17,8). Av- och nedskrivningar uppgick till 2,8 Mkr (2,7). Finansnettot uppgick till 149,7 Mkr (244,0) och är i huvudsak hänförligt till omstrukturering inom koncernen samt ökade räntekostnader och även ränteintäkter. Förlust avyttring fastighet avser internförsäljning i samband med omstrukturering. Resultatet för moderbolaget uppgick till 90,5 Mkr (233,8).

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 189,0 Mkr (2 526,1). Det egna kapitalet uppgick till 1 030,4 Mkr (981,9). Ökningen av det egna kapitalet kommer från periodens resultat.

Fastigheten Norslunda 1:8 såldes internt under andra kvartalet i samband med en omstrukturering av koncernens låneportfölj. Värdet avseende förvaltningsfastigheter vid utgången av perioden utgörs av inventarier.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Periodens resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	569	531 002	306 408	-89 803	748 176
Omföring av föregående års resultat	-	-	-89 803	89 803	-
Periodens resultat	-	-	-	233 802	233 802
Transaktioner med ägare:					
Incitamentprogram	-	-	-	-84	-84
Eget kapital 2022-06-30	569	531 002	216 605	233 720	981 896
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-41 991	-41 991
Transaktioner med ägare					
Incitamentprogram	-	-84	-	84	-
Eget kapital 2022-12-31	569	530 918	216 605	191 811	939 903
Omföring av föregående års resultat	-	-	191 811	-191 811	-
Periodens resultat	-	-	-	90 482	90 482
Transaktioner med ägare					
Incitamentprogram	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-06-30	569	530 918	408 416	90 482	1 030 385



Övrig information

CFO

Henrik Morén tillträdde som ny CFO och medlem i koncernledningen den 1 juni 2023.

Medarbetare

Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 159 (161) personer.

Säsongsvariationer

Arlandastad Groups driftsöverskott påverkas av säsongsvariationer avseende driftskostnader. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetskötsel såsom snöröjning. Även koncernens Operativa verksamheter har säsongsvariationer där verksamheten minskar under jul- och nyårshelgerna samt under sommarmånaderna.

Redovisningsprinciper

Arlandastad Group upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering presenteras såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade sedan årsredovisningen föregående år.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående förekommit, förutom sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare.

Intäkter från avtal med kunder

För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15.

Intäkter från Operativa verksamheter

Intäkter från Operativa verksamheter redovisas i enlighet med IFRS 15. Intäkten redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Bedömningen är att respektive utbildningstillfälle eller event utgör ett eget prestationsåtagande.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter utgörs av fastigheter som innehas för uthyrning till externa hyresgäster. Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde enligt IAS 40 i rapporten för finansiell ställning. Värdering har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för koncernens produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål och redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar i enlighet med IAS16.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring

För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se årsredovisning för 2022.

Värdering av räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inom Arlandastad Group är framför allt fastighetsvärdering, projektverksamhet, finansiering samt uthyrning, med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek, prioriterade områden för riskhantering. Bolaget har rutiner för att värdera och minimera dessa risker kontinuerligt.

En turbulent omvärld orsakade ökad inflation och större osäkerhet i leverantörskedjorna vad gäller både pris och leveranstider för byggmaterial under våren. Vid periodens utgång hade dock pris och leveranstider återgått till de nivåer som gällde före covid 19-pandemin.

Tillgången till lånat kapital har varierat i en ansträngd kapitalmarknad med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden på marknaden betydligt högre än vid årets inledning.

Utöver vad som beskrivs ovan beskrivs koncernens och moderbolagets risker och riskhantering i årsredovisningen för 2022.

Ägarstruktur

Per den 30 juni 2023 var största aktieägare i Arlandastad Group AB Gelba Management AB med 46,6 procent och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 14,2 procent.

Utdelningspolicy

Arlandastad Group kommer använda sitt löpande kassaflöde för att finansiera ytterligare exploatering av befintlig projektportfölj samt utforska potentiella framtida förvärv. Inom de närmaste åren har styrelsen därför ingen avsikt att föreslå någon utdelning.

Årsstämma 2023

Vid Arlandastad Groups årsstämma 19 april 2023 fastställdes årsredovisningen för 2022. Ingen utdelning beslutades.

Stämman beslutade om ett långsiktigt incitamentsprogram ("LTIP 2023") samt emission av teckningsoptioner och efterföljande överlåtelse av aktier och/eller teckningsoptioner. Mer information om incitamentsprogrammet finns på bolagets hemsida: arlandastadgroup.se/sv/bolagsstyrning/bolagsstamma

Årsstämman beslutade vidare att styrelsen ska bestå av åtta ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma omvaldes Peter Wågström, som även utsågs till ordförande, Leif West, Per Taube, Sunniva Fallan Röd, Maria Rankka, Tomas Rudin, Peter Markborn och Lars Thagesson.

Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att emittera aktier som inte överstiger 10 procent av antalet aktier vid emissionstidpunkten.

Vid årsstämman fattades beslut om omval av Ernst&Young AB som revisionsbolag med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor.

Styrelsen i Arlandastad Group AB har under konstituerande styrelsemöte efter årsstämman valt Leif West som vice styrelseordförande.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Arlandastad den 18 juli 2023.

Styrelsen

Kalender

15 november 2023

Delårsrapport för perioden januari–september 2023

15 februari 2024

Bokslutskommuniké för perioden januari–december 2023



Finansiella definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt senaste tolv månadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing i procent av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning samt avskrivning på rörelsefastigheter.

Bruttoresultat operativa verksamheter

Intäkter från operativa verksamheter minus kostnader för drift av den operativa verksamheten.

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under perioden.

Orderstock intäkter från operativa verksamheter

Avtalade framtida intäkter för utbildnings-, -mötes-, - och eventverksamheten i de operativa verksamheterna.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital justerat för verkligt värde på hela fastighetsbeståndet med återläggning av uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Substansvärde (NAV) används för att ge intressenter information om Arlandastad Groups långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Fastighetsrelaterade definitioner

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och fastighetsskatt som avskrivning på rörelsefastigheter.

Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme, el och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg.

LOA, kvm

Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

Projektvinst, %

Marknadsvärdet efter genomförda projekt minus total investering i procent av total investering.

Överskottsgrad, %

Driftnetto, ej inkluderat avskrivningar på rörelsefastigheter, i segment fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.



Arlandastad Group AB

Cederströms Slinga 17, 195 61 Arlandastad, Sverige, +46 (0) 8 505 666 00

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Dieter Sand, VD och koncernchef, dieter.sand@arlandastad.se, mobil: 0722-253 771

Henrik Morén, CFO, henrik.moren@arlandastad.se, mobil: 070-300 63 38

Arlandastad Group AB

Org nr: 556694-0978, Box 214, 190 47 Stockholm-Arlanda

Besöksadress:

Cederströms Slinga 17, 195 61 Arlandastad