

Bokslutskommuniké, januari–december 2023

Perioden januari–december i korthet

- Avtal tecknades med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 385 Mkr kopplat till byggande av Ostlänken. I fjärde kvartalet erhöles 100 Mkr och cirka 150 Mkr erhålls 2024
- Stockholm Skavsta Airport genomförde organisatoriska förändringar och effektiviseringar som bedöms ge positiv resultatpåverkan om cirka 8 Mkr 2024 och därefter cirka 12 Mkr på årsbasis
- Avsiktsförklaring tecknad fjärde kvartalet om JV och 15-årigt hyresavtal med molntjänstföretaget evroc för utveckling av en fastighet. Markaffären är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 600 SEK/kvm byggrätt
- Hyresavtal på 15 år tecknades med Bankomat och avtal om JV tecknades med BRA Bygg. Avyttring till JV-bolag baseras på underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt
- NATO-Industry Forum 2023 hölls i Scandinavian XPO under oktober
- I linje med utdelningspolicyn föreslår styrelsen att utdelning inte lämnas för 2023

Efter periodens utgång

- Lars Thagesson har meddelat styrelse och valberedning att han inte önskar bli omvald som styrelseledamot vid årsstämman. Valberedningen har meddelat styrelsen att den avser föreslå omval av alla styrelseledamöter utom Lars Thagesson och nyval av Krister Karlsson, COO i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, som styrelseledamot vid årsstämman 2024

	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022	Okt–dec 2023	Okt–dec 2022
Finansiella nyckeltal				
Intäkter, Mkr	421,7	295,9	124,7	87,2
Bruttoresultat, Mkr	111,9	68,4	39,3	14,5
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-89,5	269,5	-19,5	-19,4
Resultat före skatt, Mkr	-128,4	415,8	23,5	-143,2
Periodens resultat, Mkr	-127,4	486,6	20,2	-119,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	-2,0	7,7	0,3	-1,9
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-2,0	7,7	0,3	-1,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	-106,3	-93,1	-49,9	7,5
Belåningsgrad, fastigheter, %	25	25	25	25
Avkastning på eget kapital, %	-3	11		
Fastigheter nyckeltal				
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 515	6 584	6 515	6 584
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	86	89	86	89
Förändring i underliggande hyresvärde, %	27,9	29,5	7,5	7,9
Underliggande hyresvärde, Mkr	237,8	186,0	237,8	186,0
Överskottsgrad, %	79	66	78	64
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-	91,1	-	-12,8
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-40,1	55,1	9,0	-111,0

Marknadsvärde
fastighetsportföljen

6 515 MKR
(6 584 Mkr)

Periodens
resultat

-127,4 MKR
(486,6 Mkr)

Avkastning
på eget kapital

-3 %
(11 %)

Intäkter

421,7 MKR
(295,9 Mkr)

Belåningsgrad

25 %
(25 %)

NAV per aktie

86 KR
(89 KR)

Bra affärsaktivitet och stärkt likviditet

Arlandastad Groups intäkter ökade under året medan resultatet tyngdes av högre räntekostnader. Åtgärder för att stärka intjäningsförmåga och lönsamhet börjar få genomslag. Trots en osäker omvärld skapade vi affärer till attraktiva fastighetsvärden, och noterade en tilltagande aktivitet mot slutet av året. Likviditeten stärktes genom avtalet med Trafikverket.

Intäkterna under året ökade med 43 procent till 421,7 Mkr, varav hyresintäkterna bidrog med 184,0 Mkr och intäkter från Operativa verksamheter med 223,2 Mkr. Resultatet minskade till -127,4 Mkr till följd av ökade finansiella kostnader i spåren av ett väsentligt högre ränteläge samt underskott i verksamheten i Skavsta. För att stärka lönsamheten genomförde vi organisatoriska förändringar som får successivt genomslag, och vi ökade amorteringarna på våra lån. Kassaflödet uppgick till -160,1 Mkr och likvida medel var vid periodens slut 234,2 Mkr.

Fortsatt låg belåningsgrad

Marknadsvärdet på fastighets- och byggrättsportföljen visade på stabilitet i rådande marknadsklimat och uppgick till 6,52 Mdkr. Marknadsvärdet på kommersiella fastigheter ökade med 252 Mkr främst till följd av högre hyresvärden, medan marknadsvärdet på byggrätterna minskade med 248 Mkr till följd av högre avkastningskrav. Belåningsgraden var fortsatt låg och uppgick till 25 procent.

Affärer till attraktiva fastighetsvärden

Vi tecknade ett hyresavtal på 15 år med Bankomat och ingick avtal om joint venture med BRA Bygg. Avyttringen till JV-bolaget är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt. I fjärde kvartalet tecknade vi en avsiktsförklaring med det nya molntjänstbolaget evroc om att bilda ett JV-bolag för gemensamt



” Trots en osäker omvärld fortsatte vi att skapa affärer till attraktiva fastighetsvärden, och noterade en tilltagande aktivitet mot slutet av året.

ägande och utveckling av bolagets första datacenter i Europa och ett femtonårigt hyresavtal. Markaffären är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 600 SEK/kvm byggrätt. Modellen med JV gör att vi utvecklar fastigheter samtidigt som vi värnar likviditeten.

Avtal ger likviditetstillskott

I slutet av året stärktes likviditeten genom ett avtal med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på totalt 385 Mkr kopplat till järnvägen Ostlänken. I fjärde kvartalet erhöll vi 100 Mkr och under 2024 utbetalas ytterligare cirka 150 Mkr.

Planer på nytt internationellt kongresscenter

Vi beslutade att påbörja ett arbete för att utveckla ett nytt internationellt kongresscenter i anslutning till Scandinavian XPO i spåren av de framgångsrika uthyrningarna under Sveriges ordförandeskap i EU och höstens NATO-Industry Forum 2023.

Utveckling och effektivisering av Stockholm Skavsta Airport

Utvecklingen och effektiviseringen av Stockholm Skavsta Airport fortsatte. Det handlar både om att öka intäkter genom fler flyglinjer och att minska kostnader genom organisatoriska förändringar. Passagerarantalet ökade med 23,4 procent. Vi genomförde en större omorganisation och införde ett mer effektivt arbetssätt som väntas påverka resultatet positivt med cirka 8 Mkr 2024 och därefter med cirka 12 Mkr på årsbasis.

Bra utgångsläge

Under året tog vi ett viktigt steg mot ökad hållbarhet genom att införa ett nytt ramverk med mål och nyckeltal som integreras i verksamheten. Med vårt nya hållbarhetsramverk som bas och med en god likviditet har vi ett bra utgångsläge för att fortsätta att framgångsrikt utveckla våra områden tillsammans med kunder och samarbetspartners under de kommande åren.

Dieter Sand

Vd och Koncernchef

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. Vi 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.

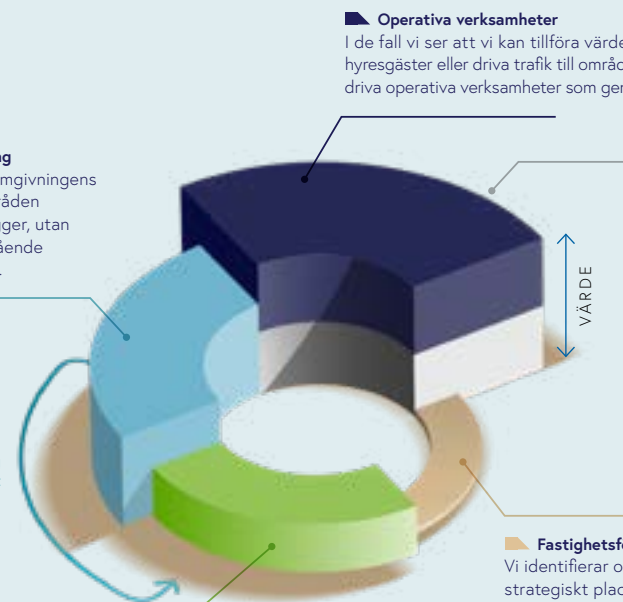
Operativa verksamheter

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.

Värdeökning byggrätt

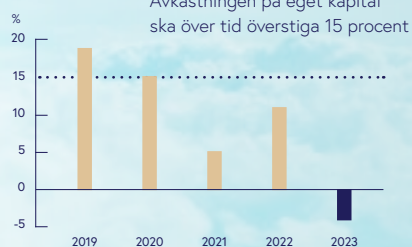


Fastighetsförädling, markförvärv

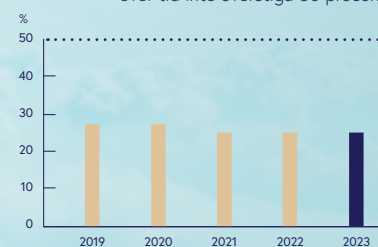
Vi identifierar och förvärvar stora strategiskt placerade områden med en växande infrastruktur och outvecklad potential. Varje plats ska gå att hållbart planera, utveckla, bygga och förvalta utifrån vår affärsmodell.

Våra mål

Avkastningen på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent



Fastigheternas belåningsgrad ska över tid inte överstiga 50 procent



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	491 834	Projektutveckling	-	-	-	-
Antagna i JV/intressebolag	Ej specificerat	135 815	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess Stadsdel 6	Ej specificerat	Bedömd 500 000	Detaljplaneprocess	-2025	-	-	-
Under detaljplaneprocess Stadsdel för idrott, hälsa och innovation	Ej specificerat	Bedömd 150 000	Detaljplaneprocess	-2024	-	-	-
Delsumma		1 277 649			-	-	-

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	1 700	1 %
Bake My Day (intressebolag 49 %)	Bageri	9 676	Projektutveckling	2022–2024	205	102	100 %
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	16 550	Projektutveckling	2020–2025	160	97	30 %
Bankomat (JV 50%)	Lager och distribution	1 695	Projektutveckling	2023–2024	40	25	100 %
Delsumma		152 365			2 218	1 924	-

Explore Arlandastad – Planerade/kommande projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
DRIVELAB BIG evroc (50%)	Datacenter	3 500	Projektutveckling	2024–2025	90	90	-
DRIVELAB BIG – Etapp 2	Utbildning och möten	4 500	Projektutveckling	2026–2027	90	90	-
DRIVELAB Sales & Service – Etapp 2	Bilförsäljning och service	9 000	Projektutveckling	2025–2026	95	95	-
F60 Företagspark – Etapp 2	Företagspark	38 000	Projektutveckling	2026–2028	551	551	-
XPO Congress Center	Kongress / Hotell	10 000	Projektutveckling	2026–2027	300	300	-
Scandinavian XPO – Co-working	Kontor	6 000	Projektutveckling	2026–2027	120	120	-
F59	Kontor, lager och verksamheter	15 000	Projektutveckling	2026–2027	200	120	-
Infrastruktur / väg Stadsdel 6	Infrastruktur / väg		Detaljplaneprocess	2026	50	50	-
Stadsdel 6 – Etapp 1	Kontor och verksamheter	17 000	Detaljplaneprocess	2025–2026	375	375	-
Delsumma		103 000			1 871	1 791	-

Explore Skavsta – Byggrätter

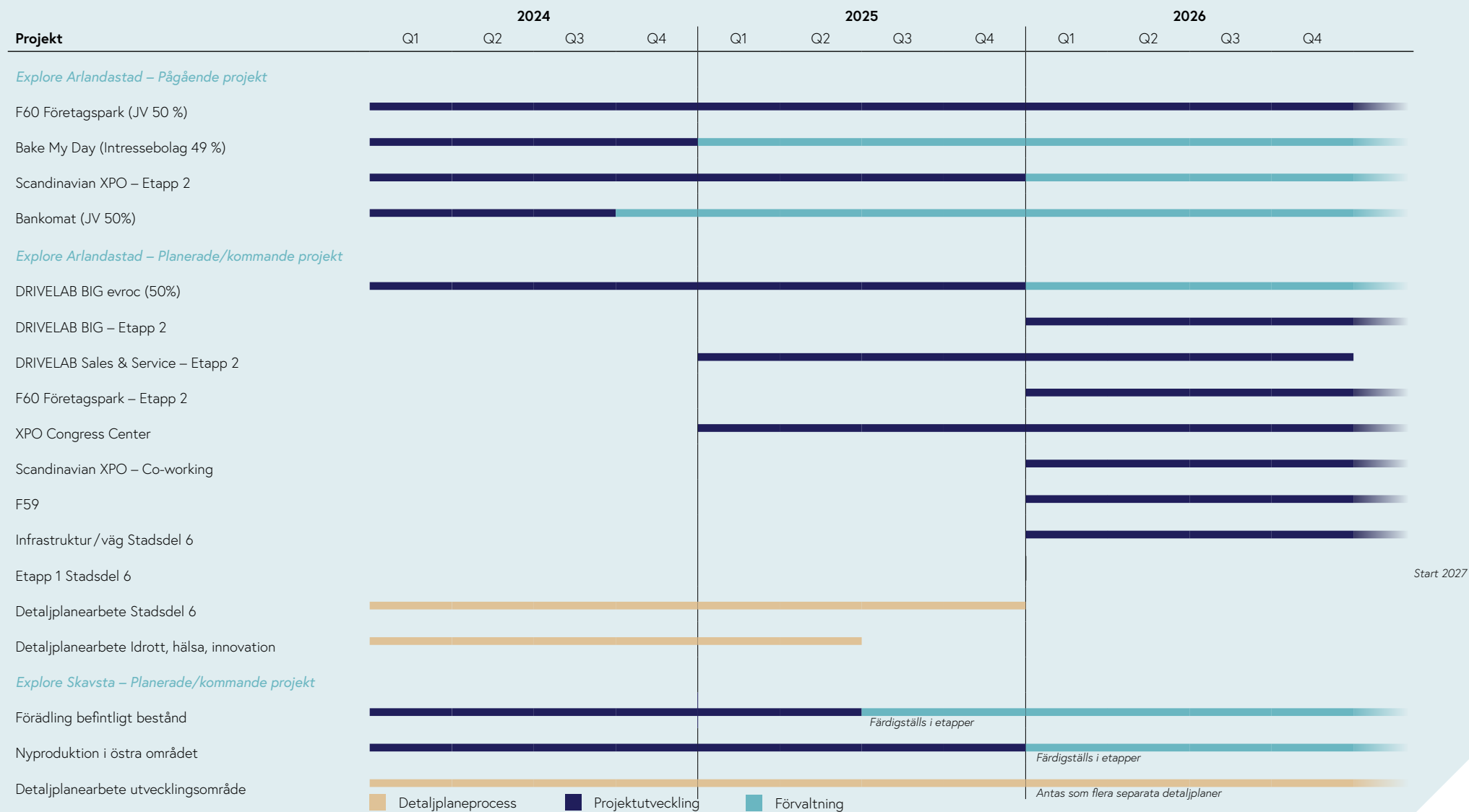
Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Antagna	Ej specificerat	612 000	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess	Ej specificerat	Bedömd 430 000	Detaljplaneprocess	2023–	-	-	-
Delsumma		1 042 000			-	-	-

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	2024–2025	100	100	0 %
Nyproduktion i Östra området	Kontor/verksamhet	10 000	Projektutveckling	2024–2025	150	150	0 %
Delsumma		15 000			250	250	-

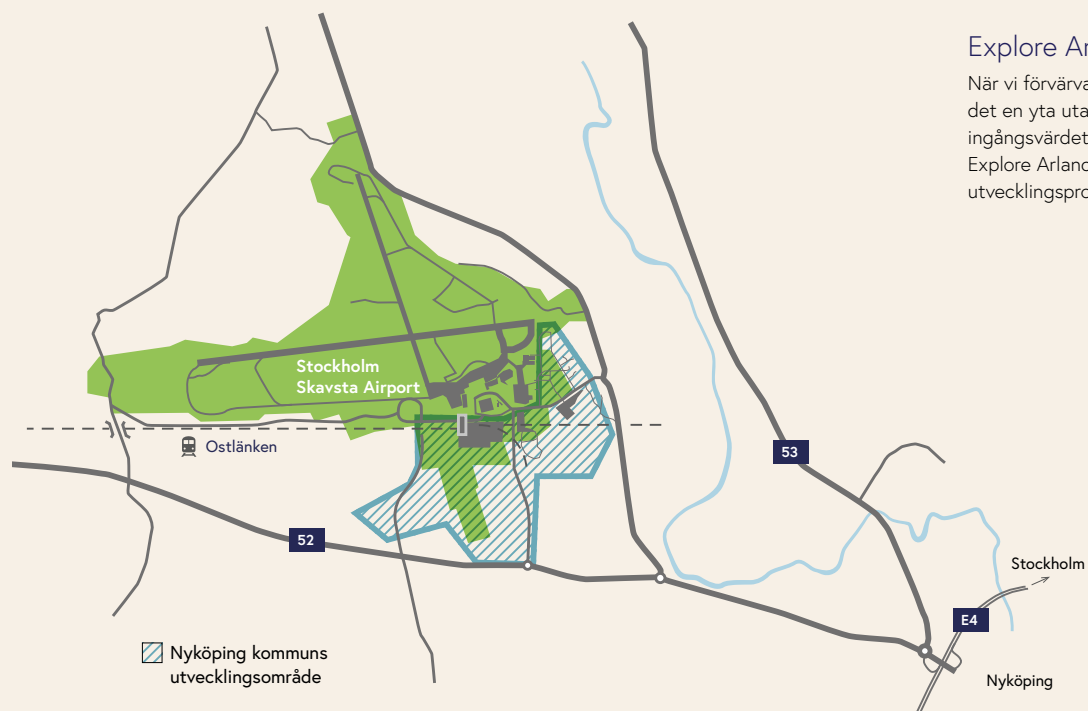


Projektfaser under kommande treårsperiod



Två av Sveriges största utvecklingsprojekt

Arlandastad Group äger och driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt. Fördelat 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.



Explore Skavsta

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

Explore Arlandastad

Nya kunder och samarbetspartners

Arlandastad Group välkomnade en rad nya kunder och samarbetspartners, däribland Bankomat, BRA Bygg, evroc, Tesla och NIO.

Vi tecknade ett hyresavtal med Bankomat som löper i 15 år och innebär att Arlandastad Group uppför ett nytt hus på cirka 1 700 kvm med möjlighet att växa med ytterligare cirka 200 kvm. Ett JV-bolag skapades med BRA Bygg för utveckling av fastigheten. Avyttringen till JV-bolaget om 3 300 kvm byggrätt är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt.

En avsiktsförklaring tecknades med molntjänstföretag evroc om att bilda ett JV-bolag för gemensamt ägande och utveckling av 3 400 kvm byggrätt, och ett femtonårigt hyresavtal med ett av bolagen i evroc-koncernen. Markaffären är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 600 SEK/kvm byggrätt.

Elbilföretaget Tesla tecknade avtal om att etablera en laddstation med 40 elbilsaddare där bygglov återstår för att starta uppförandet. NIO uppförde sin batteribytestation som rymmer 21 batterier och kan utföra upp till 408 batteribyten per dag.

Potential om ytterligare drygt 1 miljon byggrätter

Arbetet fortsatte med detaljplaner som bedöms tillföra drygt 1 miljon kvm byggrätter när de blir antagna.

Bygget av bageriet Bake My Day på 10 000 kvm fortsatte liksom arbetet med detaljplaner i Stadsdel 6 och i området för idrott och hälsa.

Möten i Scandinavian XPO gav mer affärer och expensionsplan

Scandinavian XPO hyrdes av Regeringskansliet under ordförandeskapet i EU januari – juni 2023, och för NATO-Industry Forum 2023 i oktober. Uthyrningarna ökade intresset och attraherade nya hyresgäster. I spåren av de framgångrika uthyrningarna planeras ett nytt internationellt kongresscenter i Arlandastad, vilket markerar en betydande expansion för området.

Efter periodens utgång nominerades Scandinavian XPO till utmärkelsen "Europas ledande mötes- och konferenscenter" i World Travel Award 2024.



Molntjänstföretaget evroc (visionsbild)



NATO-Industry Forum 2023



Nytt kongresscenter vid Scandinavian XPO (visionsbild)

Explore Skavsta

Förädling av Explore Skavsta

Arbetet intensifierades med förädling av området där det redan finns positiva planbesked, liksom för ytor 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.

Utveckling och effektivisering av Stockholm Skavsta Airport

Arbetet pågick med att utveckla och effektivisera Stockholm Skavsta Airport. Organisatoriska förändringar och det nya mer effektiva arbetssättet Basic Airport Concept väntas ge en positiv resultat-effekt om cirka 8 Mkr 2024 och därefter cirka 12 Mkr på årsbasis.

Ökat passagerarantal på Stockholm Skavsta Airport

Passagerarantalet ökade sedan Norwegian började flyga från Stockholm Skavsta Airport 1 april. Norwegian beslutade att utöka trafiken till Alicante och Malaga till sommaren 2024 och att även flyga under vinterhalvåret från november 2024. Flygbolaget beslutade också att öppna en ny direktlinje till Palma från 1 maj 2024. Ytterligare destinationer är under övervägande.

I december 2023 inledde Lumiwings flygningar till Tuzla. Den nya direktlinjen trafikerar Stockholm Skavsta Airport två gånger i veckan året om.

Likviditetstillskott om 385 Mkr och utökad bankkredit

Arlandastad Groups dotterbolag Stockholm Skavsta Flygplats AB ingick ett avtal med Trafikverket om en förebyggande skadeersättning på 385 Mkr med anledning av bygget av Ostlänken, som väntas påbörjas 2024. Utbetalningen görs i omgångar från fjärde kvartalet 2023 till och med 2027. I fjärde kvartalet 2023 erhöles 100 Mkr och under 2024 kommer utbetalningen att uppgå till cirka 150 Mkr. Sörmlands Sparbank beviljade en utökad kredit med 50 Mkr.

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

Hållbarhet är en central del i vår affärsstrategi. I linje med företagets övergripande syfte "Vi gör plats för framtiden" har vi implementerat hållbarhetsramverket FRAMTIDEN (Finansiering, Resurseffektivitet, Affärsetiskt, Människan, Tillsammans, Innovativt, Dekarbonisering, Ekosystemtjänster, Nu).

Hållbarhetsramverket bygger på tidigare mål och strategier men med en ökad bredd. Med FRAMTIDEN adresserar vi företagets väsentliga hållbarhetsområden.

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

Resurseffektivitet – Vi ska verka för ökad resurseffektivitet och cirkularitet

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.

Händelser under perioden

Miljöcertifiering av byggnader är ett viktigt verktyg för att säkerställa att våra fastigheter byggs på ett mer hållbart sätt, med minskad miljöpåverkan samt säkra och hälsosamma miljöer. Under perioden har projekteringsarbete färdigställts i linje med EU:s taxonomiregelverk och miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad 4.0 vilket resulterat i följande:

- Klimatriskanalys i syfte att identifiera och förebygga de största klimatriskerna
- Byggnadsrådets ekologiska värde har utvärderats och åtgärder identifierats i syfte att skydda och utveckla ekologiska värden
- Krav på klimatdeklaration samt klimatpåverkananalys för de produktgrupper som har störst klimatpåverkan

Förstudie om introduktion av självkörande elektrisk buss

Vi genomförde en förstudie tillsammans med RISE och Vy om introduktion av elektriska, självkörande bussar mellan långtidsparkeringen och terminalbyggnaderna vid Stockholm Arlanda Airport.

Lokal förankring och samverkan för en hållbar utveckling

I syfte att säkerställa en stark lokal förankring och vara en accelerator för en hållbar utveckling i de områden vi verkar arrangerade Arlandastad Group tillsammans med Sigtuna respektive Nyköping kommun två hållbarhetsevent där vi samlade över 150 personer från näringslivet, offentlig sektor och civilsamhälle till inspiration, lokala paneldebatter och workshops på tema hållbar utveckling.

Förbättrad uppföljning av klimatdata

Som stöd i arbetet med förbättrad uppföljning av klimatdata upphandlades och implementerades systemstöd för hantering av hållbarhetsdata.

Energistrategi

Arbete påbörjades med en koncernövergripande energistrategi i riktning mot klimatneutralitet till 2030.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022	Okt – dec 2023	Okt – dec 2022
Hysesintäkter	184 008	125 521	60 112	32 065
Intäkter från Operativa verksamheter	223 215	167 476	54 313	54 314
Övriga rörelseintäkter	14 472	2 945	10 276	817
Intäkter	421 695	295 941	124 701	87 193
Fastighetskostnader	-75 854	-61 262	-26 003	-17 496
Kostnader från Operativa verksamheter	-233 896	-166 278	-59 366	-55 217
Bruttoresultat	111 945	68 401	39 332	14 480
Administrationskostnader	-108 016	-83 350	-38 865	-20 603
Finansiella intäkter	7 435	1 331	7 038	768
Finansiella kostnader	-103 037	-54 166	-28 859	-14 018
Vinst vid rörelseförvärv	-	337 289	-	-
Vinst avyttring inventarier	2 173	-	1 816	-
Resultat före värdeförändringar	-89 500	269 506	-19 538	-19 373
Resultat från intressebolag	1 176	-	34 034	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	91 142	-	-12 825
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-40 106	55 133	8 990	-111 044
Resultat före skatt	-128 430	415 781	23 486	-143 242
Skatt på periodens resultat	1 039	70 769	-3 219	24 266
Periodens resultat	-127 391	486 550	20 195	-118 976
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:</i>				
Omräkning av utländska filialer	-	-	-	-1 572
Övrigt totalresultat	-	-	-	-1 572
Summa totalresultat	-127 391	486 550	20 195	-120 548
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-136 587	490 050	6 061	-117 762
Innehav utan bestämmande inflytande	9 196	-3 500	14 134	-1 214
- varav andel av periodens resultat				
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-136 587	490 050	6 061	-119 334
Innehav utan bestämmande inflytande	9 196	-3 500	14 134	-1 214
- varav andel av övrigt totalresultat				
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	-2,0	7,7	0,3	-1,9

Omsättning och resultat

Intäkterna steg till 421,7 Mkr (295,9), varav 184,0 Mkr (125,5) avser hyresintäkter och 223,2 Mkr (167,5) avser Operativa verksamheter. De ökade hyresintäkterna beror främst på högre omsättningshyror och indexuppräknning, 45,1 Mkr och Skavsta, 13,4 Mkr. Av intäkter från Operativa verksamheter stod utbildning för 91,7 Mkr (104,9), flygplats-drift för 70,3 Mkr (36,2) och eventverksamheten för 61,2 Mkr (23,3).

I Fastighetskostnader på 75,9 Mkr (61,3) ingår avskrivningar på rörelsefastigheter med 30,0 Mkr (18,2).

Bruttoresultatet uppgick till 111,9 Mkr (68,4), varav 108,1 Mkr (64,3) kommer från Fastighetsförädling och Förvaltning och -10,7 Mkr (1,2) från Operativa verksamheter.

Administrationskostnaderna uppgick till 108,0 Mkr (83,4), varav 34,2 Mkr (31,2) avser koncerngemensamma kostnader, och 45,8 Mkr (25,4) avser Operativa verksamheter. Fastighetsförvaltning stod för 25,6 Mkr (21,4) och Fastighetsförädling utgjorde 2,4 Mkr (5,4). Det fjärde kvartalet steg administrationskostnaderna varav 6,9 Mkr avser korrigering av avskrivningar på leasingkostnader avseende 2022.

Finansnettot uppgick till -95,6 Mkr (-52,8) och inkluderar främst räntekostnader för lånefinansiering. Förändringen beror främst på högre räntekostnader till följd av väsentligt högre räntenivå.

Fastighetsvärdet för Bake My Day-projektet steg under kvartal 4 utifrån ett ökat hyresvärde vilket gav en svag positiv helårseffekt från intressebolag.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -40,1 Mkr (55,1) främst till följd av högre avkastningskrav som motverkar värdeökningen i förädlade fastigheter. Fastigheterna värderades externt som tidigare av Forum Fastighetsekonomi AB per 31/12 2023.

Per halvårsskiftet omklassificerades terminalbyggnaden på fastigheten Skavsta 8:9 från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet, då den till begränsad del används för interna ändamål, och ej bedöms vara säljbar i delar. Vidare blir uppdelning mellan drift och fastighetsförvaltning tydligare inför en omstrukturering av verksamheten i Skavsta. Omklassificeringen ingår i realiserade värdeförändringar fastigheter och påverkade halv- och helårsresultat med 122,3 Mkr.

Skatt på periodens resultat uppgick till 1,0 Mkr (70,8). Periodens resultat uppgick till -127,4 Mkr (486,6) och resultat per aktie till -2,0 kr (7,7).

Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Goodwill	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	844	416
Förvaltningsfastigheter	5 956 550	5 953 500
Rörelsefastigheter	549 575	574 628
Leasingtillgångar	9 529	14 994
Varulager	1 750	-
Övriga anläggningstillgångar	79 884	82 504
Andelar i intressebolag	332 904	302 003
Anläggningstillgångar	6 946 754	6 943 764
Kortfristiga fordringar	232 960	147 535
Likvida medel	234 216	394 307
Omsättningstillgångar	467 176	541 842
Summa tillgångar	7 413 930	7 485 606
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 521 707	4 649 074
Långfristiga skulder	1 427 345	1 635 287
Förskott	100 000	-
Långfristiga leasingskulder	1 461	4 435
Uppskjuten skatteskuld	916 507	917 547
Avsättningar	50 000	50 000
Långfristiga skulder	2 495 313	2 607 268
Kortfristiga skulder	170 386	24 317
Kortfristiga leasingskulder	7 404	3 024
Aktuella skatteskulder	21 939	3 256
Övriga kortfristiga skulder	197 181	198 662
Kortfristiga skulder	396 910	229 264
Summa eget kapital och skulder	7 413 930	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 31 december 2023 till 6,52 Mdkr (6,58). I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

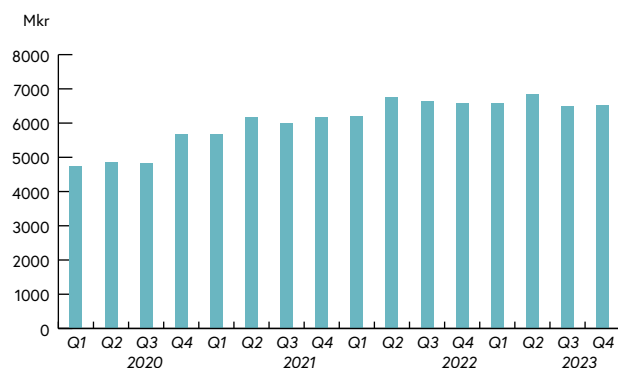
Stigande räntenivåer under året har resulterat i högre avkastningskrav. För Arlandastad Group minskade marknadsvärdet på byggrätterna med 248 Mkr till följd av högre avkastningskrav.

Marknadsvärdet på de kommersiella fastigheterna ökade med 252 Mkr främst till följd av högre hyresvärden medan marknadsvärdet på rörelsefastigheter minskade med 73 Mkr. Sammantaget ökade marknadsvärdet på kommersiella fastigheter och rörelsefastigheter med 179 Mkr (se tabeller på sidan 13).

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick till 332,9 Mkr (302,0) och utgörs främst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 228,7 Mkr (255,7) och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 44,1 Mkr (46,2). Andelarna har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Redovisat värde rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022
Ingående anskaffningsvärde	575	513
Investeringar i befintliga fastigheter	15	55
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	25
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-10	-
Periodens avskrivningar	-30	-18
Utgående redovisat värde	550	575
Marknadsvärdet på rörelsefastigheter	558	631

Belåningsgrad fastighetsbestånd

Belåningsgraden uppgick till 25 procent (25) 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 (7,5). Det egna kapitalet uppgick till 4,5 Mdkr (4,6). Koncernens soliditet uppgick till 61 procent (62). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var -3 procent (11).

Skatt

Uppskjuten skatteskuld per den 31 december 2023 uppgick till 916,5 Mkr (917,5). 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 samband med att vi tillträdde Skavsta under andra kvartalet 2022. Avsättningen kvarstod oförändrad vid utgången av perioden.

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick till 1 597 Mkr (1 659) vid periodens slut. Amortering av låneskulder uppgick till 110,5 Mkr (29,0). Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 6,16 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,16 (1,29). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 2,5 år.

Bolagets finansiering utgörs främst av banksskuld som omfattas av lånekovenanter relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Kovenanterna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Under fjärde kvartalet har bolaget gjort extra amorteringar om 90 Mkr utöver löpande amorteringar.

Finanspolicyn ger möjlighet att använda finansiella instrument bland annat för ränte- och lånelöptidshantering. Inga sådana instrument nyttjades under fjärde kvartalet.

Fördelning av räntebärande skulder

Belopp i Mkr	
Fastighetslån	1 447,0
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt*	-
Övrig finansiering	-
Totala räntebärande skulder	1 597,0
Beviljade byggnadskreditiv, ej nyttjade*	-
Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt	-
Ej nyttjad kreditfacilitet	8,0

Kreditfallostruktur 31 december 2023

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	170,4	11 %
1–2 år	776,2	48 %
2–3 år	100,0	6 %
3–4 år	560,8	35 %
4–5 år	0,0	0 %
>5 år	0,0	0 %
Totalt	1 597,0	100 %

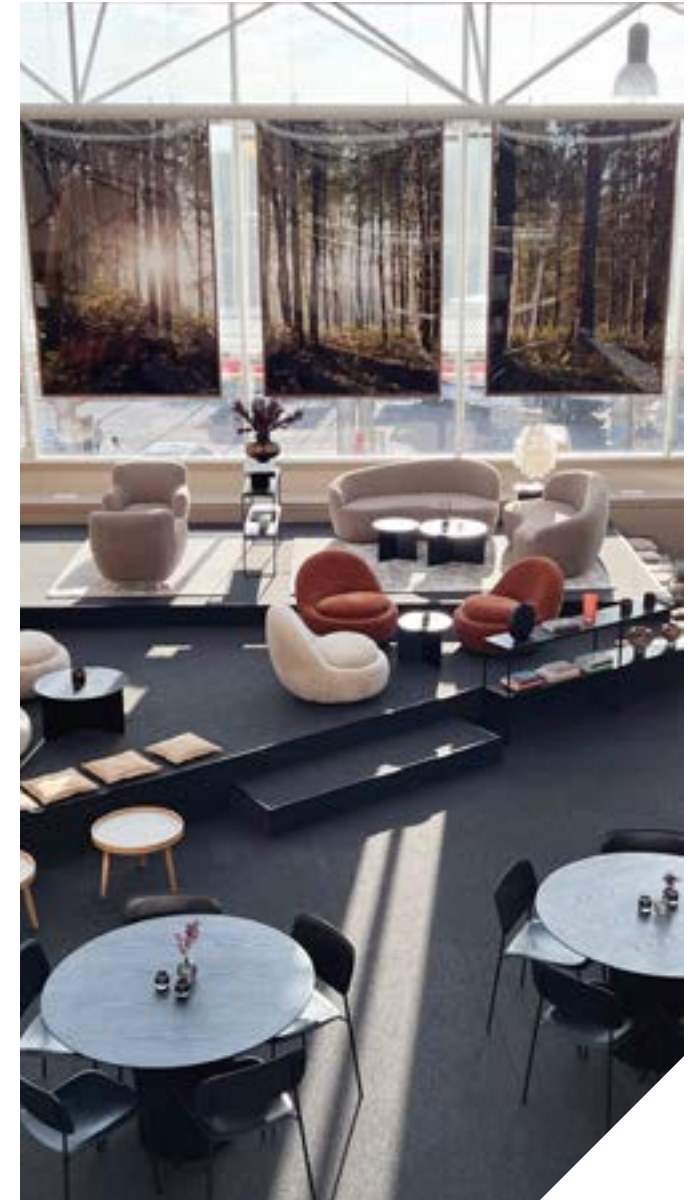
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022
Verkligt värde per 1 januari	5 953	5 610
Investeringar i befintliga fastigheter	33	140
Periodens förvärv	-	626
Avyttringar	-	-452
Omklassificeringar	11	-25
Orealiserade värdeförändringar	-40	55
Verkligt värde per periodens slut	5 957	5 953
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Kommersiella fastigheter	2 593	2 341
Byggrätter	3 364	3 612

*Befintliga byggnadskreditiv ligger i JV-bolagen och konsolideras därmed inte i Arlandastad Group.

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-dec 2022	-	-	-	490 050	-3 500	486 550
Omföring av omräkningsreserv	-	-	-2 565	-	-	-2 565
Transaktioner med ägare:						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	4 727	4 727
Incitamentsprogram	-	-84	-	-	-	-84
Eget kapital 2022-12-31	569	834 256	-	3 813 022	1 227	4 649 073
Periodens resultat jan-dec 2023	-	-	-	-136 587	9 196	-127 391
Fusionsresultat	-	25	-	-	-	25
Transaktioner med ägare:						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	569	834 281	-	3 676 435	10 423	4 521 707



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022	Okt – dec 2023	Okt – dec 2022
Resultat före värdeförändringar	-89 500	269 506	-19 538	-19 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	53 224	-309 590	23 684	-5 528
Summa	-36 276	-40 084	4 146	-24 901
Betald skatt	19 843	-3 605	1 015	4 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-16 433	-43 689	5 161	-20 298
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager	1 250	-1 145	1 219	-1 083
Förändring av rörelsefordringar	-89 587	-33 727	-94 174	5 437
Förändring av rörelseskulder	-1 481	-14 533	37 888	23 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-106 251	-93 094	-49 906	7 549
Investeringsverksamheten				
Rörelseförvärv	-	-30 140	-	-
Avyttringar av fastigheter	-	266 146	-	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-427	-	-100	-
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	-10	-	-31
Erlagd handpenning	-	-30 000	-	-30 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 955	-216 967	-21 859	-65 677
Förvärv av finansiella tillgångar	-28 987	-28 491	749	29 901
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93 369	-39 462	-21 210	-65 807
Finansieringsverksamheten				
Incitamentsprogram	-	-84	-	-
Mottaget förskott	100 000	-	100 000	-
Upptagna lån hos kreditinstitut	50 000	114 505	50 000	25 000
Amortering av låneskulder	-110 471	-28 993	-99 614	590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 529	85 428	50 386	25 590
Periodens kassaflöde	-160 091	-47 128	-20 730	-32 668
Likvida medel vid periodens början	394 307	441 435	254 946	426 983
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	-8
Likvida medel vid periodens slut	234 216	394 307	234 216	394 307

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -160,1 Mkr (-47,1), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -106,3 Mkr (-93,1), investeringsverksamheten -93,4 Mkr (-39,5) och finansieringsverksamheten 39,5 Mkr (85,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -16,4 Mkr (-43,7). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 53,2 Mkr (-309,6). Rörelsekapitalförändringen uppgick till -89,8 Mkr (-49,4). I jämförelsesiffran för 2022 ingår förvärvet av Skavsta. Justering för poster som ej ingår i kassaflödet består av avskrivningar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om -93,4 Mkr (-39,5) avser investeringar i fastigheter -64,0 Mkr (-217,0) och finansiella anläggningstillgångar som utgörs av aktieägartillskott till intressebolag -29,0 Mkr (-28,5). Investeringsverksamheten påverkades positivt under 2022 av en fastighetsförsäljning som tillförde bolaget 266,1 Mkr.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 39,5 Mkr (85,4) och består av utbetalningen från Trafikverket på 100 Mkr som ingår i posten Mottaget förskott samt amortering av låneskulder och upptagna lån. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 234,2 Mkr (394,3).

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.

En omklassificering har skett av verksamhet som tidigare redovisades som operativ till att redovisas som hyresintäkt på grund av att verksamheten administreras av extern part.

Koncernen 2023 Jan – dec, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Summa
Hysesintäkter	6 796	205 134	15 501	-43 423	-	184 008
Intäkter från Operativa verksamheter	-	860	223 215	-860	-	223 215
Övriga intäkter	1 082	2 476	9 598	1 316	-	14 472
Rörelseintäkter	7 879	208 470	248 313	-42 967	-	421 695
Fastighetskostnader	-2 587	-42 712	-361	-161	-	-45 820
Avskrivning fastigheter	-	-21 808	-8 226	-	-	-30 034
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-	-277 319	43 423	-	-233 896
Bruttoresultat	5 292	143 951	-37 593	295	-	111 945
Administrationskostnader	-2 351	-25 643	-45 799	-34 223	-	-108 016
Finansnetto	-585	-94 208	-808	-	-	-95 601
Vinst avyttring inventarier	-	2 107	-	65	-	2 173
Resultat före värdeförändringar	2 356	26 207	-84 200	-33 863	-	-89 500
Resultat från andelar i intressebolag	964	-	212	-	-	1 176
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-214 182	174 076	-	-	-	-40 106
Resultat före skatt	-210 862	200 283	-83 988	-33 863	-	-128 430

Koncernen 2022 Jan – dec, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Summa
Hysesintäkter	7 321	141 928	-	-26 468	-	122 781
Intäkter från Operativa verksamheter	-	-	170 216	-	-	170 216
Övriga intäkter	12	532	1 758	642	-	2 945
Rörelseintäkter	7 333	142 460	171 974	-25 826	-	295 942
Fastighetskostnader	-	-43 041	-	-38	-	-43 078
Avskrivning fastigheter	-	-18 184	-	-	-	-18 184
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-	-192 143	25 865	-	-166 278
Bruttoresultat	7 333	81 235	-20 169	-	-	68 402
Administrationskostnader	-5 401	-21 437	-25 357	-31 152	-	-83 350
Finansnetto	-514	-50 147	-2 174	-	-	-52 835
Återföring negativ goodwill	-	-	-	337 289	-	337 289
Resultat före värdeförändringar	1 418	9 651	-47 700	306 137	-	269 507
Realiserade värdeförändringar fastigheter	91 142	-	-	-	-	91 142
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	53 633	1 500	-	-	-	55 133
Resultat före skatt	146 193	11 151	-47 700	306 137	-	415 782

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 205,1 Mkr (141,9). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till ökad omsättningshyra och indexuppräknig samt verksamhet i Skavsta. Skavsta förvärvades i maj 2022 och ingår således under del av jämförelseperioden.

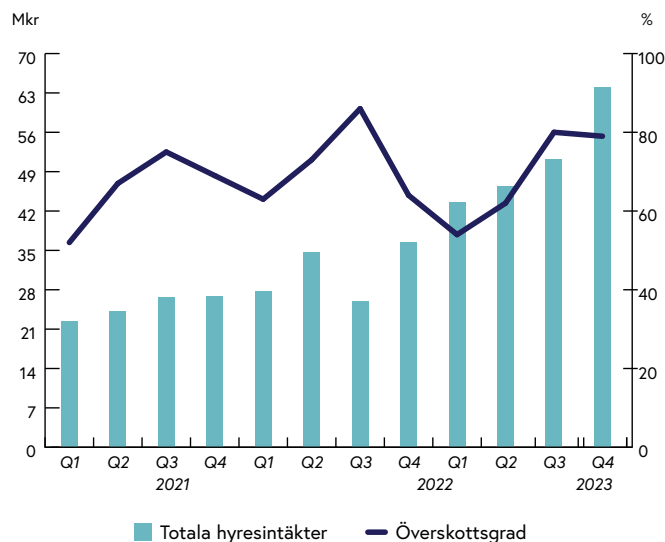
Fastighetskostnaderna uppgick till 42,7 Mkr (43,0,) och avskrivningarna på rörelsefastigheterna uppgick till 21,8 Mkr (18,2) Bruttoresultatet uppgick till 144,0 Mkr (81,2). Ökningen kommer främst från indexuppräknig och ökade omsättningshyror.

Administrationskostnaderna uppgick till 25,6 Mkr (21,4). Finansiella poster uppgick till -94,2 Mkr (-50,1) och avser främst räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på en något högre räntebärande skuld och väsentligt högre räntor. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 6,16 (3,28) procent för perioden.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 26,2 Mkr (9,7). Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut varje kvartal. Per den 31 december 2023 har fastigheterna värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB såsom tidigare år. Genomsnittligt avkastningskrav för portföljen uppgick till 6,9 procent (6,5).

Nyckeltal, Fastighetsförvaltning	Ackumulerat		Kvartal	
	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022	Okt–dec 2023	Okt–dec 2022
Driftnetto, Mkr	162,4	93,0	50,1	23,2
Överskottsgrad, %	79	66	78	64
Resultat före värdeförändringar, Mkr	26,2	9,7	26,0	-13,6
Underliggande hyresvärde, Mkr	237,8	186	237,8	186
Förändring av underliggande hyresvärde, %	27,9	29,5	7,5	7,9
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	27,9	9,7	7,5	8,2
Belåningsgrad, %	25	25	25	25
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 593	2 341	2 593	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 fastigheterna.

Per 31 december 2023 har koncernen tagit mindre än tio procent i anspråk 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 uppgick till 3 364 Mkr (3 612).

I Explore Arlandastad har byggrätternas genomsnittliga värde minskat från 3 426 till 3 181 kr/kvadratmeter BTA. I Explore Skavsta har byggrätterna värderats till ett genomsnittligt värde om 287 kr/kvadratmeter BTA (302). Den totala projektvinsten uppgick till 40 procent för perioden (35).

Nyckeltal, Fastighetsförädling	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022	Okt–dec 2023	Okt–dec 2022
Investeringar, Mkr	48	195	16	67
Projektvinst %	40	35	-	-
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 181	3 426	3 181	3 426
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	287	302	287	302
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 364	3 612	3 364	3 612



Verksamhetsområde Operativa verksamheter

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

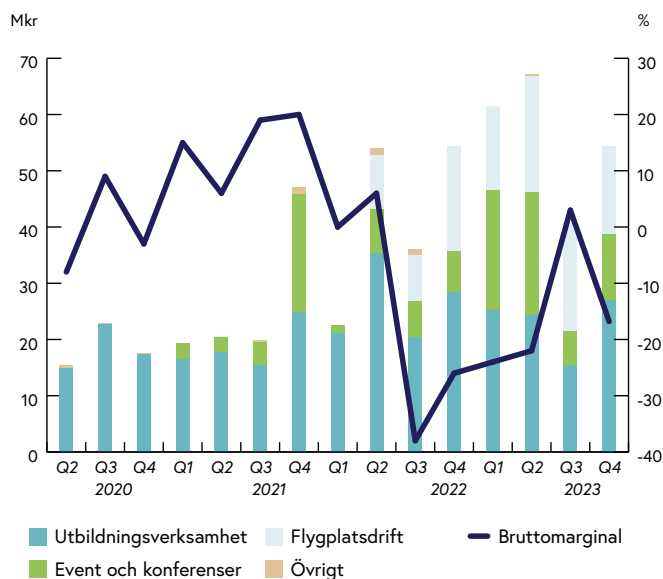
Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 223,2 Mkr (170,2). Intäkterna från utbildningsverksamheten bidrog med 91,7 Mkr (104,9) och flygplatsverksamhet med 70,3 Mkr (36,2). Intäkterna från evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO uppgick till 61,2 Mkr (23,3).

Affärsrådets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 95,1 Mkr (148,2), varav 87,5 Mkr (99,7) bedöms redovisas under kommande tolv månader. Bokningsmönstret för konferenser har ändrats under senare år med kortare ledtider som följd. Ordergången för Training Partner påverkas av säsongsmässiga variationer. Flygplatsdrift ingår inte i orderstocken.

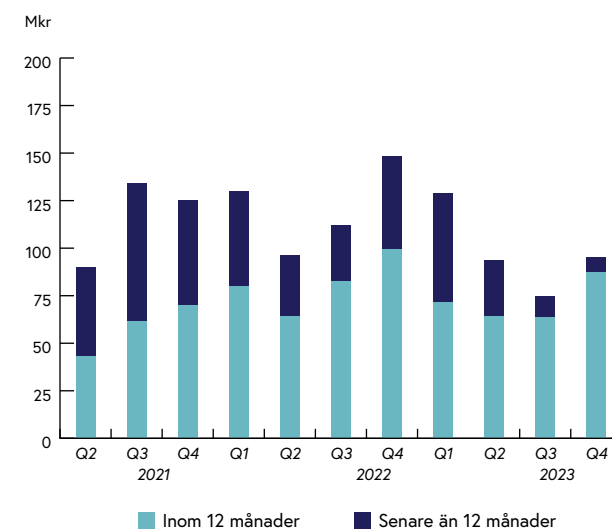
Bruttoresultatet uppgick till -37,6 Mkr (-20,2). Det lägre resultatet beror främst på Stockholm Skavsta Airport. Resultat före värdeförändringar uppgick till -84,2 Mkr (-47,7). I fjärde kvartalet ökade administrationskostnaderna varav 6,9 Mkr avser korrigerande avskrivningar på leasingkostnader för Stockholm Skavsta Airport avseende 2022. Organisatoriska förändringar bedöms påverka resultatet positivt med cirka 8 Mkr 2024 och därefter med cirka 12 Mkr på årsbasis.

Nyckeltal	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Operativa verksamheter, Mkr		
Intäkter från Operativa verksamheter	223,2	170,2
Bruttoresultat	-37,6	-20,2
Total orderstock	95,1	148,2
Orderstock kommande 12 månader	87,5	99,7

Totala intäkter och bruttomarginal



Orderstock



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022	Okt – dec 2023	Okt – dec 2022
Hysesintäkter	9 989	21 693	-	5 069
Övriga rörelseintäkter	11 576	10 132	2 582	2 965
Totala intäkter	21 565	31 825	2 582	8 034
Fastighetskostnader	-5 680	-10 106	-223	-3 247
Driftsöverskott	15 885	21 719	2 359	4 788
Administrationskostnader	-44 819	-40 444	-12 415	-12 792
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 022	-40 504	-99	-36 433
Finansnetto	152 977	-	4 782	-4 733
Avyttring aktier i dotterföretag	-	251 407	-	-
Förvaltningsresultat	121 021	192 178	-5 373	-49 171
Förlust avyttring fastighet	-44 641	-	-	-
Bokslutsdispositioner	-28 727	-1 073	-	-6 673
Resultat före skatt	47 653	191 105	-5 373	-55 844
Skatt på periodens resultat	-4 703	706	-	706
Periodens resultat	42 950	191 811	-5 373	-55 138

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i Tkr		
Förvaltningsfastigheter	-	138 569
Andelar i koncernföretag	32 197	215 712
Fordringar hos koncernföretag	1 045 003	1 869 549
Övriga anläggningstillgångar	64 312	39 247
Anläggningstillgångar	1 141 511	2 263 077
Fordringar hos koncernföretag	66 186	-
Övriga kortfristiga fordringar	79 752	39 562
Kassa och bank	75 581	340 761
Omsättningstillgångar	221 519	380 323
Summa tillgångar	1 363 031	2 643 399
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	982 853	939 903
Skulder till kreditinstitut	-	1 503 262
Långfristiga skulder	-	1 503 262
Skulder till koncernföretag	218 723	167 969
Kortfristiga skulder	161 455	32 266
Kortfristiga skulder	380 178	200 235
Summa eget kapital och skulder	1 363 031	2 643 399

Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncernadministration. Totala intäkter uppgick för perioden till 21,6 Mkr (31,8). Hysesintäkterna uppgick till 10,0 Mkr (21,7) och övriga intäkter till 11,6 Mkr (10,1). Övriga rörelseintäkter avser huvudsakligen Management fee samt vidarefakturerings av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen.

Administrationskostnaderna uppgick till 44,8 Mkr (40,4). Av- och nedskrivningar uppgick till 3,0 Mkr (40,5). Finansnettot uppgick till 153,0 Mkr (0) och är i huvudsak hänförligt till omstrukturering inom koncernen, där fastigheter och lån har flyttats från moderbolaget till en underkoncern, samt ökade räntekostnader och även ränteintäkter. Förlust avyttring fastighet avser internförsäljning i samband med omstrukturering. Resultatet för moderbolaget uppgick till 43,0 Mkr (191,8).

Balansräkning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 363,0 Mkr (2 643,4). Det egna kapitalet uppgick till 982,9 Mkr (939,9). Ökningen av det egna kapitalet kommer från periodens resultat.

I samband med en omstrukturering av koncernens låneportfölj såldes fastigheten Norslunda 1:8 internt under andra kvartalet 2023.

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	-	-	-	191 811	191 811
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	-	-	-	42 950	42 950
Transaktioner med ägare					
Incitamentprogram	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	569	530 918	408 416	42 950	982 853



Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda var vid periodens slut 148 (162) personer.

Säsongsvariationer

Arlandastad Groups driftsöverskott påverkas av säsongsvariationer avseende driftskostnader. Generellt är kostnaderna högre årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetskötsel såsom snöröjning. Även 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

Inga väsentliga transaktioner med närstående har 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.

Skadeersättning från Trafikverket för arbeten kopplade till den planerade Ostlänken

Arlandastad Groups dotterbolag Stockholm Skavsta Flygplats AB ingick i oktober 2023 avtal med Trafikverket om skadeersättning om 385 Mkr för åtgärder på anläggningen som behöver göras åren 2024 till 2027 som förberedelser för framdragande av järnvägsprojekt Ostlänken. Bolaget erhöll i december 2023 en första utbetalning under avtalet på 100 Mkr. Under kommande år kommer ytterligare 285 Mkr erhållas, varav cirka 150 Mkr 2024. I enlighet med IAS 20 kommer bolaget redovisa erhållna belopp som förskott för åtgärder som ska vidtas för att uppfylla åtaganden i avtalet. Intäkter kommer således redovisas i takt med att kostnader för åtagandena uppstår så att intäkter mot kostnader matchas. I den mån belopp kvarstår, i enlighet med planen för kostnaden för skadeersättningen, kommer sådant belopp intäktsredovisas när kostnadens storlek för kvarvarande åtaganden går att bedöma med erforderlig tillförlitlighet.

Avrundning

I bokslutskommunikén avrundas samtliga sifferuppgifter enligt gängse princip. Delsummor i tabeller och uppställningar har inte justerats för att få totalsummor att stämma. Vid summering av avrundade delsummor kan därför totalsumman i vissa fall avvika.

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. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen, gör Arlandastad Group en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar Arlandastad Group fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 10 procent av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Den beräknade nyttjandeperioden för rörelsefastigheter är 25 år.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter.

Fastighetsvärderingen grundas på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data med störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

Fastighetsbeståndet värderas, liksom tidigare år, av externa värderare fyra gånger per år, vid kvartalsskifte. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd. Under 2023 anlätades Forum Fastighetsekonomi AB för att uppskatta det verkliga värdet av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingar är inte beroende av fastigheternas marknadsvärden. Externa värderingar utförs av auktoriserade/-certifierade värderare. Huvudmetod för utförda

värderingar utgörs av en modell där framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdeberäknas (DCF-metoden). För byggrätter bedöms marknadsvärdet med en utökad ortsprismetod genom jämförelser med avtal om överlåtelser av liknande objekt.

Värdering av räntebärande skulder

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfälle värderas de enligt effektivräntemetoden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I bolaget 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 kontinuerligt värdera och minimera dessa risker.

En turbulent omvärld orsakade ökad inflation och större osäkerhet i leverantörskedjorna om både pris och leveranstider för byggmaterial under våren. Vid periodens utgång hade dock pris och leveranstider återgått till nivåer före covid 19-pandemin. Tillgång till lånat kapital har varierat i en ansträngd kapitalmarknad med stigande kreditmarginaler som följd. Således är total finansieringskostnad på marknaden betydligt högre än vid årets inledning.

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

Ägarstruktur

Arlandastad Group har ett aktieslag. Antal utstående aktier 31 december 2023 var 63 255 586 stycken. Stängningskursen 29 december 2023 var 31 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 1 961 Mkr. Per 31 december 2023 utgjordes största aktieägare i Arlandastad Group AB av Gelba Management AB med 46,6 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 14,2 procent och Styviken Invest AS med 9,8 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.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023, i linje med utdelningspolicyn.

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 16 april 2024 i Sigtuna.

Händelser efter balansdagen

Lars Thagesson har meddelat styrelsen och valberedningen att han inte önskar bli omvald som styrelseledamot vid Arlandastad Group AB (publ) årsstämma den 16 april 2024. Valberedningen har meddelat styrelsen att den avser att föreslå omval av alla styrelseledamöter utom Lars Thagesson och nyval av Krister Karlsson, COO i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, som styrelseledamot vid årsstämman 2024. Valberedningens fullständiga förslag kommer att presenteras i samband med kallelsen till årsstämman.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Arlandastad den 15 februari 2024.

Styrelsen

Kalender

21 mars 2024	Års- och hållbarhetsredovisning 2023
16 april 2024	Årsstämma
16 maj 2024	Delårsrapport för perioden januari – mars 2024
18 juli 2024	Delårsrapport för perioden januari – juni 2024
14 november 2024	Delårsrapport för perioden januari – september 2024
13 februari 2025	Bokslutskommuniké 2024

Denna information är sådan information som Arlandastad Group är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 februari 2024 kl. 08.00 CET.

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 balansslutningen.

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 hysesintäkter.



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