

Delårsrapport januari – mars 2024

Händelser i korthet

Kvartalet

- Intäkterna uppgick till 89,1 Mkr (100,7) varav hyresintäkterna ökade med 0,8 Mkr och intäkter från Operativa verksamheter minskade med 12,9 Mkr
- Bruttoresultatet uppgick till 9,2 Mkr (14,5)
- Periodens resultat uppgick till -40,0 Mkr (-71,3). Kostnader från Operativa verksamheter minskade till följd av organisatoriska förändringar och effektiviseringar
- Trafikverket utbetalade 100 Mkr i förebyggande skadeersättning kopplat till byggandet av järnvägen Ostlänken
- Affärsaktiviteten under kvartalet bestod bland annat av nya och förlängda hyresavtal, avtal om utbyggnad av lokaler till Kustbevakningsflyget, och öppnandet av ett nytt kontorshotell i Arlandastad

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Dotterbolaget Skavsta Flygplats AB tecknade avtal om förvärv av 50 procent av en fastighet om 57 000 kvm mark i Skavsta och om att ingå JV med Fjellskärs Gård AB för utveckling av fastigheten. Arlandastad Groups andel av köpeskillingen kommer att uppgå till 11,5 Mkr. Affären förväntas slutföras kvartal 3, 2024
- Dotterbolaget Skavsta Flygplats AB tecknade avtal om avyttring till Connect Skavsta Property AB av cirka 7 300 kvm mark i Skavsta för 17 Mkr, motsvarande ett markvärde om 2 329 kronor per kvm. Resultateffekten av försäljningen, med en reavinst på cirka 16,8 Mkr, väntas i kvartal 3, 2024

Marknadsvärde fastighetsportföljen

6 487 MKR

Intäkter

89,1 MKR

Likvida medel

365,3 MKR

NAV per aktie

85 KR

	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Jan – dec 2023
Finansiella nyckeltal			
Intäkter, Mkr	89,1	100,7	421,7
Bruttoresultat, Mkr	9,2	14,5	111,9
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-39,4	-34,4	-89,5
Resultat före skatt, Mkr	-41,6	-63,9	-128,4
Periodens resultat, Mkr	-40,0	-71,3	-127,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,6	-1,1	-2,0
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,6	-1,1	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	23,1	-58,1	-106,3
Likvida medel vid periodens slut	365,3	276,0	234,2
Belåningsgrad, fastigheter, %	25	25	25
Avkastning på eget kapital, %	-2,1	10,0	-2,8
Fastigheter nyckeltal			
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 487	6 586	6 515
Förändring i underliggande hyresvärde, %	-1,0	-4,3	27,9
Underliggande hyresvärde, Mkr	235,4	178,6	237,8
Överskottsgrad, %*	68	67	75
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-0,2	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-9,0	-26,2	-40,1
Aktien			
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	85	87	86

*Överskottsgraden jan-mar 2023 och jan-dec 2023 har räknats om efter omklassificering av kostnader i Skavsta från operativa kostnader till fastighetskostnader.

Förbättrat resultat och stärkt likviditet

Periodens resultat ökade trots lägre intäkter under årets första kvartal. Ytterligare åtgärder för att förbättra lönsamheten genomförs enligt plan och förväntas ge successiv effekt under året. Likviditeten stärktes av förebyggande skadeersättning från Trafikverket för arbetet med att bygga järnvägen Ostlänken.

Intäkterna under första kvartalet uppgick till 89,1 Mkr (100,7) varav hyresintäkterna uppgick till 39,4 Mkr (38,6). Intäkter från Operativa verksamheter minskade till 48,5 Mkr (61,4) främst på grund av ett starkt jämförelsekvartal för eventverksamheten efter uthyrningen under Sveriges ordförandeskap i EU första halvåret 2023 samt lägre passagerarantal i Skavsta. Periodens resultat uppgick till -40,0 Mkr (-71,3). Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 23,1 Mkr (-58,1) och likvida medel var vid periodens slut 365,3 Mkr (276,0).

Nya affärer och samarbetspartners

Projektvinsten inom Fastighetsförädling uppgick till 39 procent i kvartalet (34), och över tid har projektvinsten uppgått till cirka 30 procent. Den starka historiska och aktuella marginalen visar på styrkan i vår affärsmodell.

Vid en försäljning blir det extra tydligt vilka värden som finns i marken som vi utvecklar. I Skavsta tecknade vi avtal om att avyttra 7 300 kvm till Connect Skavsta Property AB. Köpeskillingen på 17 Mkr, eller 2 329 kr per kvm, kan jämföras med att byggrätterna i Skavsta värderas till 287 kr per kvm. Resultateffekten av försäljningen, med en reavinst på cirka 16,8 Mkr, väntas i tredje kvartalet.

Efter kvartalets utgång tecknade vi också avtal om att bilda ett nytt joint venture och förvärva 50 procent av en fastighet om 57 000 kvm för att utveckla området med den tidigare ägaren Fjellskärs Gård AB. På fastig-



Signalerna om kommande räntesänkningar samt pågående och framtida infrastruktur-satsningar bidrar till att stärka intresset för strategiskt placerade områden som våra.

heten planeras fyra byggnader om vardera 2 500 kvm, för uthyrning till aktörer som är verksamma i anslutning till flygplatsen. Affären innebär också att Skavstas idag näst största långtidsparkering kommer att stänga vilket påverkar de långtidsparkeringar vi bedriver positivt.

I Arlandastad fortsatte bland annat utvecklingen av F60 Företagspark på cirka 125 000 kvm som drivs med Swiss Life och Cavandium som samarbetspartners. Vi fortsatte också arbetet med att uppföra byggnaden om 1 700 kvm till Bankomat AB, tillsammans med vår partner BRA Bygg AB. Lokalen väntas vara inflyttningsklar i höst.

Infrastruktursatsningar stärker intresse

Vi fortsätter att skapa affärer och utveckla våra områden. Trots oron i omvärlden är affärsläget bättre och framtidstron ljusare. Signaler om kommande räntesänkningar samt pågående och framtida infrastruktur-satsningar bidrar till att stärka intresset för strategiskt placerade områden som våra.

Samarbeten med kommuner, företag och myndigheter bidrar till utvecklingen av våra områden och till hållbar infrastruktur. Utbyggnaden av Ostlänken är ett exempel på det. Den nya järnvägen, som löper över marken i Skavsta, kommer att förbättra kommunikationerna för de runt 3 miljoner människor som bor i dess närhet. Det byggs också en station vid Stockholm Skavsta Flygplats, som ökar tillgängligheten för såväl privatpersoner som för de som arbetar inom alla samhällsviktiga funktioner vid flygplatsen.

Ökat tempo med fokus på lönsamhet och likviditet

Sammanfattningsvis planerar vi för ett högre tempo i fastighetsutvecklingen under året både i Skavsta och Arlandastad, med fortsatt starkt fokus på att förbättra lönsamheten och värna likviditeten.

Dieter Sand

Vd och koncernchef

Det här är Arlandastad Group

Arlandastad Group identifierar och tar tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden och skapar därmed värden för investerare och samhället i stort. Vi kontrollerar hela värdekedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning samt driver operativa verksamheter i de fall det tillför värden till fastighetsaffären.

Långsiktiga mål

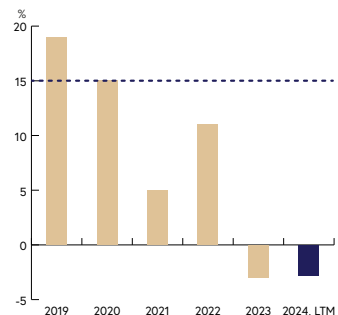
Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent.

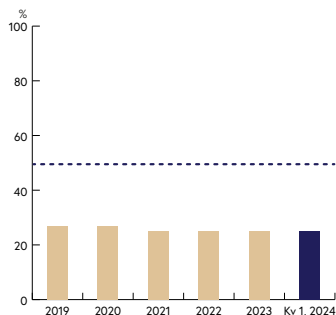
Fastigheternas belåningsgrad

Fastigheternas belåningsgrad ska över tid inte överstiga 50 procent.

Avkastning på eget kapital



Fastigheternas belåningsgrad



Fördelat på två strategiskt placerade områden äger och förfogar vi över närmare 8 miljoner kvadratmeter mark.

Två av Sveriges största utvecklingsprojekt

Projektutveckling i Explore Arlandastad

- Arbete med att uppföra byggnad till Bankomat om 1 700 kvm med BRA Bygg
- Fortsatt arbete med att bygga bageri på 10 000 kvm till Bake My Day
- Detaljplanearbete som bedöms tillföra drygt 1 miljon kvm byggrätter när de blir antagna

Projektutveckling i Explore Skavsta

- Avtal om avyttring till Connect Skavsta Property av cirka 7 300 kvm mark för 17 Mkr, motsvarande ett markvärde om 2 329 kronor per kvm
- Avtal om förvärv av 50 procent av fastighet om 57 000 kvm mark i Skavsta, JV med Fjellskärs Gård för utveckling av fastigheten

Utveckling i Operativa verksamheter

- Lägre flygaktivitet på Stockholm Skavsta Airport då Wizz Air tillfälligt minskat trafik på grund av färre tillgängliga plan. (Norwegian inleder årets flygningar från 1 april, och startar då med året-runt-trafik)
- Stabilt affärsläge inom Training Partner
- Lägre aktivitet inom Scandinavian XPO i förhållande till stark jämförelseperiod

Projekt och byggrätter

Pågående projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Planerad yta (kvm)	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Explore Arlandastad	F60 Företagspark (JV 50 %)	Företagspark	Projektutveckling	124 392	2022–2027	1 813	1 685	1%
Explore Arlandastad	Bake My Day (JV, intressebolag 49 %)	Bageri	Projektutveckling	9 676	2022–2024	205	85	100%
Explore Arlandastad	Bankomat (JV 50%)	Lager och distribution	Projektutveckling	1 695	2023–2024	40	15	100%
Explore Arlandastad	Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	Projektutveckling	16 550	2020–2025	160	65	34%
Delsumma				152 313		2 218	1 850	-

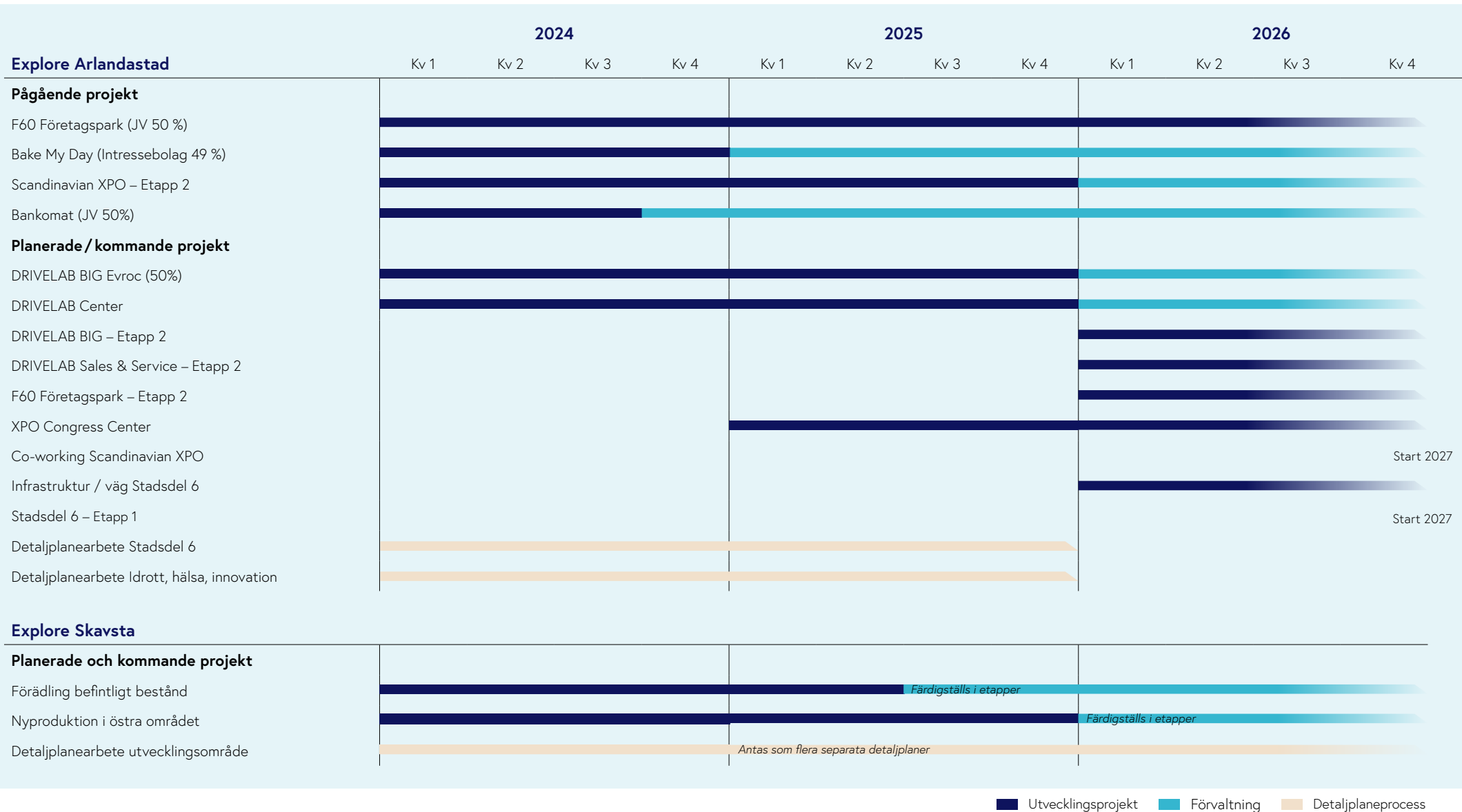
Planerade / kommande projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta (kvm)	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Explore Arlandastad	DRIVELAB BIG Evroc (50%)	Datacenter	Projektutveckling	3 500	2024–2025	130	130	-
Explore Arlandastad	DRIVELAB Center	Produktion/lager	Projektutveckling	1 900	2024–2025	28	28	-
Explore Arlandastad	DRIVELAB BIG – Etapp 2	Utbildning och möten	Projektutveckling	4 500	2026–2027	90	90	-
Explore Arlandastad	DRIVELAB Sales & Service – Etapp 2	Bilförsäljning och service	Projektutveckling	9 000	2026–2027	95	95	-
Explore Arlandastad	F60 Företagspark – Etapp 2	Företagspark	Projektutveckling	38 000	2026–2028	551	551	-
Explore Arlandastad	XPO Congress Center	Kongress/hotell	Projektutveckling	10 000	2025–2027	300	300	-
Explore Arlandastad	Scandinavian XPO co-working	Kontor	Projektutveckling	6 000	2027–2028	120	120	-
Explore Arlandastad	Infrastruktur/väg Stadsdel 6	Infrastruktur/väg	Detaljplanprocess		2026–2027	50	50	-
Explore Arlandastad	Stadsdel 6 – Etapp 1	Kontor och verksamheter	Detaljplanprocess	17 000	2027–	375	375	-
Explore Skavsta	Förädling befintligt bestånd Skavsta	Hyresgäst Anpassning	Projektutveckling	5 000	2024–2025	100	100	-
Explore Skavsta	Nyproduktion i Östra området	Kontor/verksamhet	Projektutveckling	10 000	2024–2025	150	150	-
Delsumma				104 900		1 989	1 989	-

Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter (kvm)	Tidplan
Explore Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	492 151	-
Explore Skavsta	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	605 000	-
Explore Arlandastad	Antagna i JV/intressebolag,	Ej specificerat	Projektutveckling	135 763	-
Explore Arlandastad	Under detaljplanprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplanprocess	500 000	–2025
Explore Arlandastad	Under detaljplanprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplanprocess	150 000	–2025
Explore Skavsta	Under detaljplanprocesser, bedömd	Ej specificerat	Detaljplanprocess	430 000	2023–
Delsumma				2 298 129	

Projektfaser under kommande treårsperiod



■ Utvecklingsprojekt
 ■ Förvaltning
 ■ Detaljplaneprocess

Hållbar utveckling

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.

Eftersom Arlandastad Group kontrollerar hela värdekedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter kan bolaget påverka såväl miljö och ekosystem vid exploatering av områden som klimatpåverkan vid byggnation och drift av fastigheter. Fastighetsbranschen har stor påverkan på människa och miljö. Fokus är att minimera negativ påverkan samt bidra positivt när det är möjligt. Arlandastad Group arbetar för att reducera utsläpp av växthusgaser inom verksamheten och i produktionskedjan. Vid förädling av mark tar vi ansvar för naturresurser, biologisk mångfald och vattenhantering. Vi tar även höjd för klimatrelaterade risker som klimatförändringarna innebär.

Systematiskt hållbarhetsarbete

Arlandastad Groups hållbarhetsramverk adresserar väsentliga hållbarhetsområden. Ramverket integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete med mål, nyckelinitiativ, aktiviteter samt KPIer för att kunna mäta resultat och framsteg.

Händelser under perioden

Förstudie Energistrategi

I linje med bolagets övergripande klimatmål har en förstudie färdigställts under första kvartalet. Studien har till syfte att utvärdera potentialen för solexproduktion och/eller energilager samt att förstå fastighetens förutsättningar för installation av solex och/eller energilager, med avseende på tak, mark, el, nät etc. Resultatet av förstudien indikerar en betydande effektiviseringspotential.



Vi gör plats för
FRAMTIDEN

Aktuella miljöcertifieringar

Projekt	Status	Tid	Certifiering	Nivå	Projekttyp
Drivelab Test Track 1	Klart	2013	Ceequal	Very Good	Anläggningsprojekt
Drivelab Sales & Service	Klart	2015	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad
Långtidsparkering P1	Klart	2017	Ceequal	Excellent	Markprojekt
Drivelab BIG	Klart	2019	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad
Scandinavian XPO – Befintligt hotell	Pågår	Kv 1 2024	BREEAM Refurbishment	Very Good (under behandling)	Ombyggnad
Scandinavian XPO – Nytt hotell	Pågår	Kv 1 2024	BREEAM New Construction	Excellent (under behandling)	Nybyggnad
Scandinavian XPO – Event	Pågår	Kv 1 2024	BREEAM New Construction, Bespoke	Excellent (under behandling)	Ny- och ombyggnad
Scandinavian XPO – Etapp 2*	Pågår	2025	BREEAM In Use	Very Good eller Excellent (Ansökan pågår)	Ombyggnad
Bake My Day	Pågår	Kv 4 2024	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad

* För Scandinavian XPO – Etapp 2 gäller en och samma certifiering för samtliga hyresgäster och lokaler. Val av nivå påverkar möjlig tidplan.

Nyckeltal, hållbar utveckling	2024, LTM	Jan–dec 2023
Energiintensitet, kWh/kvm Atemp*	149	131

Nyckeltal, hållbar utveckling	Jan–mar 2024	Jan–dec 2023
Antal arbetsplatsolyckor	0	2

* Total energianvändning från värme, kyla, hyresgästel och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrd area, exklusive garage.

Klimatavtryck Jan–mar 2024

Scope	Value	Unit
Scope 1	73,32	ton CO ₂ e
Scope 2 market based	161,74	ton CO ₂ e
Scope 2 location based	171,84	ton CO ₂ e
Scope 3 Uthyrda leasade tillgångar	9,05	ton CO ₂ e

Scope 1: Verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.
Scope 2: Verksamhetens indirekta utsläpp från inköpt energi som el, ånga, värme, kyla som sker hos producenten.
Scope 3: Indirekta utsläpp som verksamheten har som inte omfattats av scope 1 eller 2. Exempelvis inköpta varor och tjänster.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Jan – dec 2023
Hysesintäkter	39 434	38 634	184 008
Intäkter från Operativa verksamheter	48 523	61 395	223 215
Övriga rörelseintäkter	1 152	693	14 472
Intäkter	89 109	100 722	421 695
Fastighetskostnader*	-26 780	-25 616	-94 470
Kostnader från Operativa verksamheter*	-53 151	-60 632	-215 280
Bruttoresultat	9 177	14 474	111 945
Administrationskostnader**	-23 237	-23 689	-108 016
Vinst avyttring inventarier	-	-	2 173
Finansiella intäkter	1 938	14	7 435
Finansiella kostnader**	-27 310	-25 157	-103 037
Resultat före värdeförändringar	-39 433	-34 358	-89 500
Resultat från andelar i intressebolag	7 072	-3 382	1 176
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-239	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-9 019	-26 180	-40 106
Resultat före skatt	-41 619	-63 920	-128 430
Skatt på periodens resultat	1 634	-7 414	1 039
Periodens resultat	-39 985	-71 334	-127 391
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-39 985	-71 334	-127 391
Periodens resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-37 537	-67 418	-136 587
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 448	-3 916	9 196
- varav andel av periodens resultat	-	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-37 537	-67 418	-136 587
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 448	-3 916	9 196
- varav andel av övrigt totalresultat	-	-	-
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	-0,6	-1,1	-2,0

* Omklassificering har skett i kv 1 2024 som avser redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Kostnader hänförliga till fastighetsdriften redovisas därmed som fastighetskostnader. Tidigare redovisades dessa som kostnader från Operativa verksamheter i sin helhet. Jämförelseperioden 2023 har omklassificerats med 5 Mkr och helåret 2023 med 18,6 Mkr. Omklassificeringen har inte fått någon effekt på bruttoresultatet.

** Tidigare år har avskrivningar gjorts på arrendeavtal, upptagna enligt IFRS 16. Denna princip har ändrats 2024 då arrendeavtal klassificeras som eviga avtal enligt IFRS 16. Ingen avskrivning kommer göras framgent på arrendeavtal. Tidigare års avskrivningar om 2 Mkr har återförts. Detta har resulterat i en lägre administrationskostnad och en högre räntekostnad i kvartal 1, 2024.

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 89,1 Mkr (100,7), varav 39,4 Mkr (38,6) avser hyresintäkter och 48,5 Mkr (61,4) kommer från Operativa verksamheter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 24,0 Mkr (25,2) hänförligt till utbildningsverksamheten, 11,7 Mkr (14,8) till flygplatsdrift och 12,8 Mkr (21,5) till eventverksamheten. Intäkter från flygplatsdriften minskade på grund av färre tillgängliga flygplan från Wizz Air. För eventverksamheten påverkades jämförelseperioden positivt av uthyrningen under Sveriges ordförandeskap i EU första halvåret 2023.

Fastighetskostnaderna uppgick till 26,8 Mkr (25,6). Kostnader från Operativa verksamheter minskade till 53,2 Mkr (60,6), till följd av genomförda organisatoriska förändringar och effektiviseringar. En omklassificering har skett i kvartal 1, 2024, gällande redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Den innebär att kostnader hänförliga till fastighetsdriften i Skavsta redovisas som fastighetskostnader och inte längre i sin helhet som kostnader från Operativa verksamheter. Jämförelseperioden har omklassificerats med ett belopp om 5 Mkr. Bruttoresultatet uppgick till 9,2 Mkr (14,5). Av bruttoresultatet avser 26,2 Mkr (19,0) resultat från fastighetsförvaltning och -17 Mkr (-10,2) resultat från Operativa verksamheter.

Administrationskostnaderna uppgick till 23,2 Mkr (23,7). Tidigare år har avskrivningar gjorts på arrendeavtal, upptagna enligt IFRS 16. Denna princip har ändrats 2024 då arrendeavtal klassificeras som eviga avtal enligt IFRS 16. Avskrivningar tidigare år om 2 Mkr har återförts, vilket sänkt administrationskostnaden och ökat räntekostnaden i kvartal 1, 2024. Finansnettot uppgick till -25,4 Mkr (-25,1).

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 7,1 Mkr (-3,4), och påverkades av positiv värdeförändring i nyproduktionsprojekt. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -9,0 Mkr (-26,2). Koncernens samtliga fastigheter värderades externt, av Forum Fastighetsekonomi, per 31 mars 2024.

Skatt på periodens resultat uppgick till 1,6 Mkr (-7,4) och innehåller uppskjuten skatt på avyttrade fastigheter om 3,1 Mkr (0,0). I jämförelseperioden ingår felbokad skatt om -10,8 Mkr, hänförlig till uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter. Periodens resultat uppgick till -40,0 Mkr (-71,3), motsvarande -0,6 kr (-1,1) i resultat per aktie.

Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Goodwill	15 718	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	970	401	844
Förvaltningsfastigheter	5 934 300	5 945 150	5 956 550
Rörelsefastigheter	544 624	570 713	549 575
Nyttjanderättstillgångar	10 615	10 185	9 529
Varulager	1 765	3 091	1 750
Övriga anläggningstillgångar	81 315	81 516	79 884
Andelar i intressebolag	339 976	328 345	332 904
Anläggningstillgångar	6 929 281	6 952 029	6 946 754
Kortfristiga fordringar	190 196	136 074	232 960
Likvida medel	365 323	275 970	234 216
Omsättningstillgångar	555 519	412 044	467 176
Summa tillgångar	7 484 800	7 364 073	7 413 930

Eget kapital och skulder

Eget kapital	4 481 723	4 577 740	4 521 707
Långfristiga skulder	1 427 345	1 629 984	1 427 345
Förskott	200 000	-	100 000
Långfristiga leasingskulder	3 220	7 607	1 461
Uppskjuten skatteskuld	914 873	924 960	916 507
Avsättningar	50 000	50 000	50 000
Långfristiga skulder	2 595 438	2 612 551	2 495 313
Kortfristiga skulder	170 386	23 229	170 386
Kortfristiga leasingskulder	6 730	3 024	7 404
Aktuella skatteskulder	20 316	2 383	21 939
Övriga kortfristiga skulder	210 207	145 139	197 181
Kortfristiga skulder	407 639	173 776	396 910
Summa eget kapital och skulder	7 484 800	7 364 073	7 413 930

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av totalt 14 förvaltnings- och rörelsefastigheter. Utöver dessa innehar bolaget en betydande mängd byggrätter. De kommersiella fastigheterna består av såväl förvaltningsfastigheter som sådana fastigheter som redovsningsmässigt hanteras som rörelsefastigheter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 mars 2024 till 6,49 Mdkr att jämföra med 6,52 Mdkr vid årsskiftet. I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark. Under första kvartalet minskade marknadsvärdet på byggrätterna med 9 Mkr. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna minskade från årsskiftet med 13 Mkr och på rörelsefastigheterna med 5 Mkr. Sammantaget minskade marknadsvärdet på kommersiella fastigheter med 18 Mkr under första kvartalet jämfört med 31 december 2023. (se tabeller på sidan 10). I redovisningen tas rörelsefastigheterna upp till bokfört värde.

Värderingsmetodik

Värdering av fastighetsbestånd utförs av externa, auktoriserade/certifierade värderare. Huvudmetoden för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DFC-modellen). Kalkylperiod som använts i värderingen uppgår till 10–20 år. För byggrätter och råmark bedöms marknadsvärdet utifrån ortsprismetoden genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt. Den stora mängden byggrätter i koncernen gör att alla byggrätter inte bedöms kunna exploateras samtidigt. Ett antagande om "väntetid" görs i värderingen där byggrätternas värde nuvärdesberäknas med en "vänteränta" från den tänkta exploateringstidpunkten till dagens datum. Räntan har bedömts till 4 procent och väntetiden 0-20 år i Arlandastad och 0-50 år i Skavsta. För mer information om värderingsmetodik, se årsredovisningen för 2023, not 14, sida 62.

Antaganden om ianspråktagande av byggrätter vid värdering av dessa (exklusive joint ventures)

Arlandastad

Tid	Andel	Kvm BTA
Nu	2%	19 843
0–3 år	5%	49 608
4–5 år	32%	317 488
6–10 år	33%	327 410
11–15 år	18%	178 587
16–20 år	10%	99 215

Skavsta

Tid	Andel	Kvm BTA
nu	8%	43 000
0–10 år	8%	50 000
10–20 år	8%	50 000
20–40 år	8%	50 000
40– år	68%	412 000

Antaganden avkastningskrav

Bedömning av avkastningskrav har gjorts individuellt för respektive fastighet. En nuvärdesberäkning av samtliga kassaflöden utförs i modellen med en kalkylränta, motsvarande antaget avkastningskrav samt genomsnittligt inflationsantagande under kalkylperioden. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick per den 31 mars till 6,88 procent (6,89). Intervallet för genomsnittligt avkastningskrav uppgår till 6,50 – 9,25 procent (6,47 – 9,25 procent).

Väsentliga indata för fastighetsvärdering

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	31 mar 2024	31 dec 2023
Kalkylperiod, antal år	10–20	10–20
Årlig inflation	2%	2%
Hyesutveckling, per år	2%	2%
Kalkylränta	9,06%	9,08%
	(8,58%–11,44%)	(8,58%–11,44%)
Genomsnittligt direktavkastningskrav	6,88%	6,89%
	(6,50%–9,25%)	(6,47%–9,25%)
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad	6,6%	8,5%

Känslighetsanalys

Uppskattningen av fastigheternas verkliga värde är baserad på framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav och innehåller alltid ett mått av osäkerhet. I tabellen nedan redovisas förändring i verkligt värde vid förändring av enskilda värderingsparametrar.

Känslighetsanalys, verkligt värde	Förändring antagande på	31 mar 2024, Belopp i Tkr
Hyra	+/- 10 %	251 846
Driftskostnad	+/- 10 %	-46 151
Kalkylränta	+1 %-enhet	-233 623
Kalkylränta	-1 %-enhet	268 240
Direktavkastningskrav	+1 %-enhet	-98 769
Direktavkastningskrav	-1 %-enhet	135 311
Långsiktig vakansgrad	+3 %-enheter	-130 458

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick till 339,9 Mkr (332,9) och utgörs främst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 269,7 Mkr (228,7) och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 70,1 Mkr (63,9). Andelarna har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

Redovisat värde rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	Jan – mar 2024	Jan – dec 2023
Ingående anskaffningsvärde	550	575
Investeringar i befintliga fastigheter	1	15
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	-10
Periodens avskrivningar	-6	-30
Utgående redovisat värde	545	550
Marknadsvärde på rörelsefastigheter	553	558

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 inklusive byggrätter.

Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick vid periodens slut till 7,5 Mdkr (7,4). Eget kapital uppgick till 4,5 Mdkr (4,5). Koncernens soliditet uppgick till 60 procent (61). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var -2,1 procent (10,0).

Skatt

Uppskjuten skatteskuld per den 31 mars 2024 uppgick till 914,9 Mkr (925,0). 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

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	Jan – mar 2024	Jan – dec 2023
Verkligt värde per 1 januari	5 956	5 953
Investeringar i befintliga fastigheter	2	33
Avyttringar	-15*	-
Omklassificeringar	-	11
Orealiserade värdeförändringar	-9	-40
Verkligt värde vid periodens slut	5 934	5 956
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Kommersiella fastigheter	2 580	2 593
Byggrätter	3 354	3 363

framtida rening av en vattentäkt på flygplatsområdet. För miljöriskerna gjordes en avsättning om 50 Mkr i samband med tillträdet av Skavsta under andra kvartalet 2022. Avsättningen kvarstod oförändrad vid utgången av perioden.

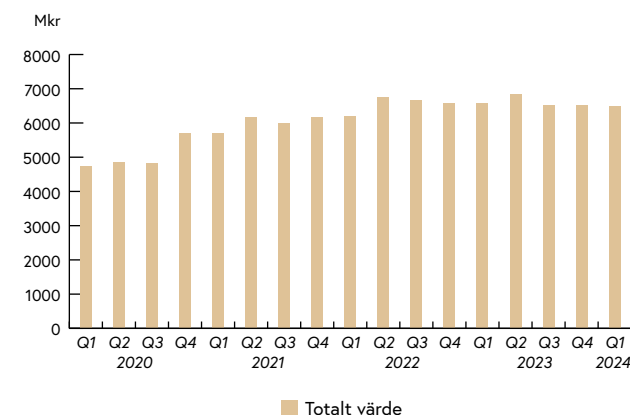
Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut var oförändrade 1 597,0 Mkr jämfört med årsskiftet. Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 6,45 procent (5,20). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,4 (1,1). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 1,7 år.

Bolagets finansiering utgörs främst av banksskuld som omfattas av lånekoventioner relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Koventionerna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Per den 31 mars 2024 uppfyllde bolaget samtliga koventioner enligt låneavtal med bank.

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

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Fördelning av räntebärande skulder

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

Kreditförfallostruktur 31 mars 2024

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	150,0	9 %
1–2 år	886,2	55 %
2–3 år	50,0	3 %
3–4 år	510,8	32 %
4–5 år	0,0	0 %
> 5 år	0,0	0 %
Totalt	1 597,0	100 %

*Avser försäljning av fastighet för Bankomat till JV.

**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	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	569	834 256	3 813 022	1 227	4 649 073
Periodens resultat jan – mar 2023	-	-	-67 418	-3 916	-71 334
Eget kapital 2023-03-31	569	834 256	3 745 604	-2 689	4 577 740
Periodens resultat apr – dec 2023	-	-	-69 169	-13 112	-56 057
Fusionsresultat	-	25	-	-	25
Eget kapital 2023-12-31	569	834 281	3 676 435	10 423	4 521 707
Periodens resultat jan – mar 2024	-	-	-37 537	-2 448	-39 985
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-03-31	569	834 281	3 638 898	7 975	4 481 723



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Jan – dec 2023
Resultat före skatt	-41 619	-63 920	-128 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*	10 557	48 785	92 154
Summa	-31 062	-15 135	-36 276
Betald skatt	-1 213	-1 472	19 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-32 275	-16 607	-16 433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager	-15	-91	1 250
Förändring av rörelsefordringar	42 356	12 152	-89 587
Förändring av rörelseskulder	13 025	-53 522	-1 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 091	-58 068	-106 251
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-6 594	-30 724	-63 955
Avyttring av fastigheter	14 761	-	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-151	-	-427
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	16	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-26 342	-28 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 016	-57 050	-93 369
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut	-	-	50 000
Mottaget förskott	100 000	-	100 000
Amortering av låneskulder	-	-3 218	-110 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	-3 218	39 529
Periodens kassaflöde	131 107	-118 336	-160 091
Likvida medel vid periodens början	234 216	394 307	394 307
Likvida medel vid periodens slut	365 323	275 970	234 216

* En förändring av kassaflödets uppställningsform har skett då rapporten utgår från resultat före skatt, i enlighet med IAS 7. Jämförelseperioderna har omräknats, vilket har medfört att posten "Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet" har ökat med värdeförändring på fastigheter och resultat från andelar i intressebolag. Se tabell till höger.

Erhållna och betalda räntor

Under första kvartalet 2024 har koncernen erhållit 1,9 Mkr (0,0) i räntetäkter och betalat 6,5 Mkr (22,3) i räntekostnader. Under 2023 erhöll koncernen 7,4 Mkr i räntetäkter och betalade 104,1 Mkr i räntekostnader.

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till 131,1 Mkr (-118,3), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten 23,1 Mkr (-58,1), investeringsverksamheten 8,0 Mkr (-57,0) och finansieringsverksamheten 100,0 Mkr (-3,2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -32,3 Mkr (-16,6). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 10,6 Mkr (48,8). Rörelsekapitalförändringen uppgick till 55,4 Mkr (-41,4).

Kassaflödet från investeringsverksamheten om 8,0 Mkr (-57,1) avser investeringar i fastigheter om -6,6 Mkr (-30,7) och avyttring av fastigheter om 14,8 Mkr (0,0).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 100 Mkr (-3,2) och består av utbetalning från Trafikverket på 100 Mkr som ingår i posten Mottaget förskott. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 365,3 Mkr (276,0).

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Tkr	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Jan – dec 2023
Av- och nedskrivningar	8 371	19 223	53 224
Realisationsresultat avyttring fastigheter	239	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9 019	26 180	40 106
Resultat från andelar i intressebolag	-7 072	3 382	-1 176
Summa	10 557	48 785	92 154

Segmentsredovisning – verksamhetsområden

Arlandastad Group utgörs av tre verksamhetsområden, tillika redovisningssegment; Fastighetsförädling, Fastighetsförvaltning och Operativa verksamheter.

Fastighetsförädling omfattar konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen på närmare 8 miljoner kvm fördelat på två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta. Arbetet består av markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter. Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgästerna. Operativa verksamheter utgörs av rörelsedrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift.

En omklassificering har skett i kvartal 1, 2024 med avseende på redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Tidigare redovisades Skavstas fastighetskostnader som kostnader från operativa bolag i sin helhet. Kostnader hänförliga till fastighetsdriften redovisas som fastighetskostnader. Jämförelseperioden 2023 har omklassificerats med ett belopp om 5 Mkr och helåret 2023 med 18,6 Mkr. Detta medför att även tabellen med segmentsredovisningen har omklassificerats, vilket har inneburit att kostnader har flyttats från segment Operativa verksamheter till segment Fastighetsförvaltning.

Koncernen 2024 Jan – mar, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Koncern-gemensamt och eliminerings	Summa
Hysesintäkter	277	50 099	3 286	-14 229	39 434
Intäkter från Operativa verksamheter	-	85	48 523	-85	48 523
Övriga intäkter	443	61	626	22	1 152
Rörelseintäkter	720	50 245	52 435	-14 292	89 109
Fastighetskostnader	-445	-15 873	-4 022	-37	-20 378
Avskrivning fastigheter	-	-5 995	-408	-	-6 402
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-2 166	-65 009	14 024	-53 151
Bruttoresultat	275	26 212	-17 005	-305	9 177
Administrationskostnader	-323	-7 029	-9 418	-6 467	-23 237
Finansnetto	1 884	-23 728	671	-4 200	-25 372
Resultat före värdeförändringar	1 837	-4 545	-25 759	-10 919	-39 433
Resultat från andelar i intressebolag	7 072	-	-	-	7 072
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-239	-	-	-239
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-12 293	3 274	-	-	-9 019
Resultat före skatt	-3 385	-1 510	-25 759	-10 919	-41 619
Verkligt värde fastigheter	3 354 000	2 580 300	553 000	-	6 487 300

Koncernen 2023 Jan – mar, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Koncern-gemensamt och eliminerings	Summa
Hysesintäkter	6 282	41 288	2 210	-11 146	38 634
Intäkter från Operativa verksamheter	-	-	61 395	-	61 395
Övriga intäkter	-	16	500	176	693
Rörelseintäkter	6 282	41 304	64 105	-10 970	100 722
Fastighetskostnader	-333	-13 819	-2 855	-158	-17 165
Avskrivning fastigheter	-	-8 451	-	-	-8 451
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-	-71 481	10 489	-60 632
Bruttoresultat	5 949	19 034	-10 231	-279	14 474
Administrationskostnader	-967	-8 873	-6 695	-7 154	-23 689
Finansnetto	2	-24 345	-809	9	-25 143
Resultat före värdeförändringar	-4 984	-14 184	-17 735	-7 424	-34 358
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-3 382	-	-	-	-3 382
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3 922	-22 258	-	-	-26 180
Resultat före skatt	-2 320	-36 442	-17 735	-7 424	-63 920
Verkligt värde fastigheter	3 612 250	2 332 900	641 000	-	6 586 150

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 50,1 Mkr (41,3)*. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till ökad omsättningshyra och indexuppräknig samt verksamhet i Skavsta.

Fastighetskostnaderna uppgick till 15,9 Mkr (13,8) och avskrivningar på rörelsefastigheterna uppgick till 6,0 Mkr (8,5) Bruttoresultatet uppgick till 26,2 Mkr (19,0). Ökningen kommer främst från indexuppräknig och ökade omsättningshyror samt Skavsta.

Administrationskostnaderna uppgick till 7,0 Mkr (8,9). Finansiella poster uppgick till -23,7 Mkr (-24,3) och avser främst räntekostnader för lånefinansiering. Genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 6,45 procent (5,20) för perioden.

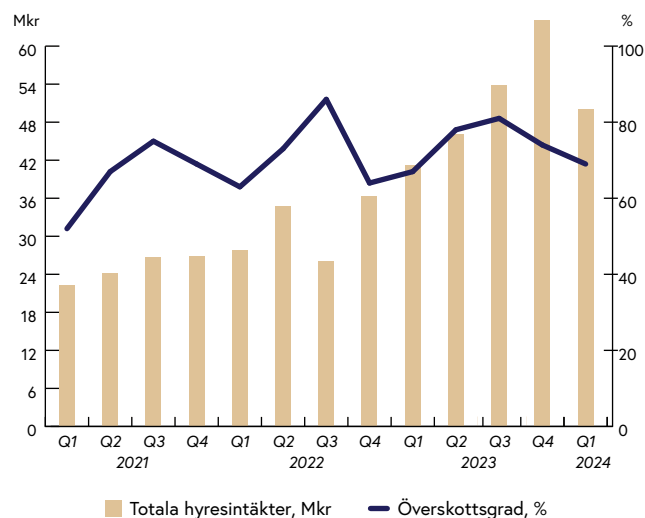
Resultat före värdeförändringar uppgick till -4,5 Mkr (-14,2).

Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut varje kvartal. Per den 31 mars 2024 har fastigheterna värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen var oförändrat från årsskiftet och uppgick till 6,9 procent (6,9).

Underliggande hyresvärde uppgick till 235,4 Mkr (237,8). Förändringen beror i allt väsentligt på att fastigheten för Bankomat är avyttrad till JV-bolaget.

* I hyresintäkterna ingår koncerninterna hyror, vilka elimineras på koncernnivå, se tabeller sida 13.

Hyresintäkter och överskottsgrad



Nyckeltal, Fastighetsförvaltning	Kvartal			Helår
	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Jan–mar 2023	Jan–dec 2023
Driftnetto, Mkr	34,2	27,5	27,5	154,3
Överskottsgrad, %	68	67	67	75
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-4,5	-14,2	-14,2	18,2
Underliggande hyresvärde, Mkr	235,4	179,0	179,0	237,8
Förändring av underliggande hyresvärde, %	-1,0	4,0	4,0	27,9
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	-1,0	-0,1	-0,1	27,9
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 580	2 333	2 333	2 593



Verksamhetsområde Fastighetsförädling

Fastighetsförädling är den verksamhetsdel inom Arlandastad Group som hanterar konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen som bolaget förfogar över.

Explore Arlandastad är ett utvecklingsprojekt om 2,9 miljoner kvm mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport. Per 31 mars 2024 hade mindre än tio procent tagits i anspråk av de potentiella byggrätterna om cirka 1,3–1,4 miljoner kvadratmeter bruttototalarea, BTA, inom Explore Arlandastad.

Explore Skavsta är ett 4,8 miljoner kvm stort utvecklingsprojekt vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an och Oxelösunds djuphamn, och där den kommande järnvägen Ostlänken kommer att dras fram.

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheter i Arlandastad Group uppgår till 3 354 Mkr, en minskning med 10 Mkr från årsskiftet och med 258 Mkr jämfört med motsvarande period 2023. Nedgången under tolv månadersperioden beror på generellt högre avkastningskrav.

Sedan årsskiftet har byggrätternas genomsnittliga värde i Explore Arlandastad minskat från 3 181 till 3 167 kr/kvadratmeter BTA. Under motsvarande period har det genomsnittliga värdet på byggrätterna i Explore Skavsta ökat från 287 till 310 kr/kvadratmeter BTA. Den totala projektvinsten uppgick till 39 procent (40).

Nyckeltal, Fastighetsförädling

	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Jan – dec 2023
Investeringar, Mkr	2	22	48
Projektvinst %	39	34	40
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 167	3 426	3 181
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	310	302	287
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 354	3 612	3 364



Verksamhetsområde Operativa verksamheter

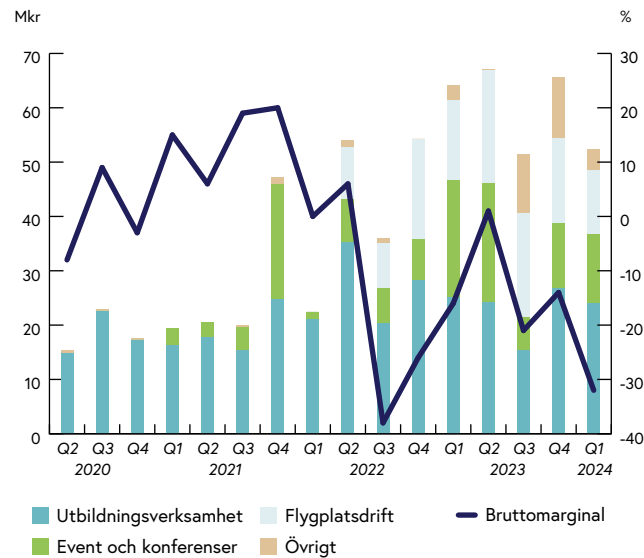
I verksamhetsområde Operativa verksamheter ingår huvudsakligen tre dotterbolag: Training Partner, Scandinavian XPO och Stockholm Skavsta Airport. Scandinavian XPO bedriver eventverksamhet i mötes- och evenemangsarenan med samma namn. Training Partner erbjuder utbildningar och event till återförsäljare och generalagenter i fordonsindustrin. Stockholm Skavsta Airport driver flygplatsen i Skavsta.

Rörelseintäkter från Operativa verksamheter uppgick till 52,4 Mkr (64,1) för perioden. Intäkterna från utbildningsverksamheten bidrog med 24,0 Mkr (25,2) och flygplatsverksamhet med 11,7 Mkr (14,8). Intäkterna från evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO uppgick till 12,8 Mkr (21,5), där intäkter under jämförelseperioden påverkades positivt av Regeringskansliets förhyrning under EU-ordförandeskapet som pågick till 30 juni 2023.

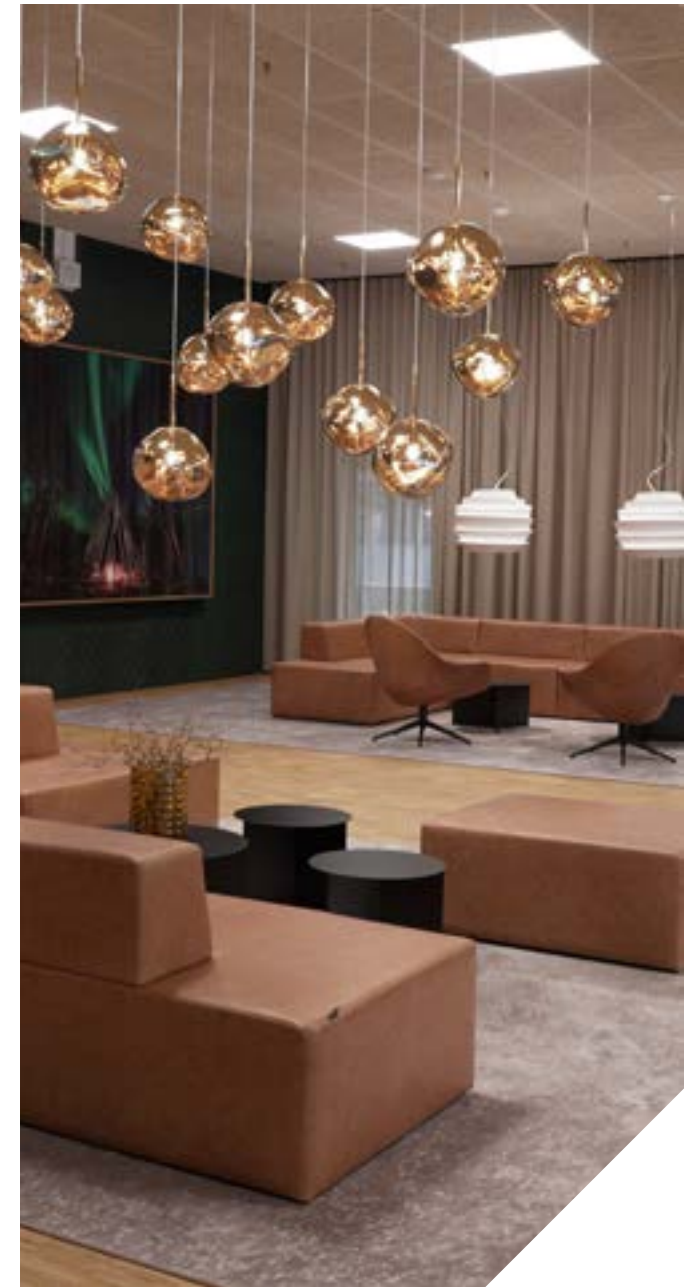
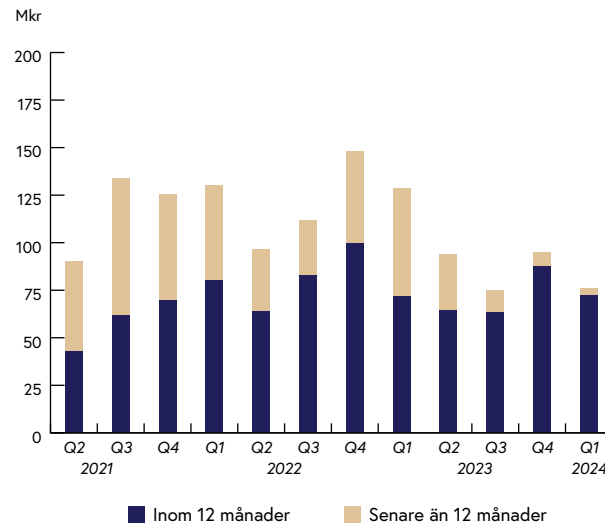
Affärsrådets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 76,2 Mkr (129,0), varav 72,2 Mkr (71,7) bedöms redovisas under den kommande tolv månadersperioden. Flygplatsdrift ingår inte i orderstocken. Bruttoresultatet uppgick till -17,0 Mkr (-13,5). Det lägre resultatet beror främst på Stockholm Skavsta Airport.

Nyckeltal	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
Operativa verksamheter, Mkr			
Rörelseintäkter			
Operativa verksamheter	52,4	64,1	223,2
Bruttoresultat	-17,0	-13,5	-37,6
Total orderstock	76,2	129,0	95,1
Orderstock kommande 12 månader	72,2	71,7	87,5

Totala intäkter och bruttomarginal



Orderstock



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Jan – dec 2023
Hysesintäkter	-	5 378	9 989
Övriga rörelseintäkter	1 948	2 872	11 576
Totala intäkter	1 948	8 250	21 565
Fastighetskostnader	-37	-2 816	-5 680
Driftsöverskott	1 911	5 434	15 885
Administrationskostnader	-10 844	-9 785	-44 819
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-100	-1 394	-3 022
Finansnetto	-1 963	-4 909	152 977
Förvaltningsresultat	-10 996	-10 655	121 021
Förlust avyttring fastighet	-	-	-44 641
Bokslutsdispositioner	-	-	-28 727
Resultat före skatt	-10 996	-10 655	47 653
Skatt på periodens resultat	-	-	-4 703
Periodens resultat	-10 996	-10 655	42 950
Totalresultat för moderbolaget			
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-10 996	-10 655	42 950
Periodens övriga totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-10 996	-10 655	42 950

Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncernadministration. Totala intäkter uppgick för perioden till 1,9 Mkr (8,3). Hysesintäkterna uppgick till 0,0 Mkr (5,4). Avsaknaden av hyresintäkter beror på förra årets omstrukturering av låneportföljen där fastigheter och lån flyttades från moderbolaget till en underkoncern. Övriga rörelseintäkter uppgick till 1,9 Mkr (2,9), och avser huvudsakligen Management fee samt vidarefaktureringskostnader av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen.

Administrationskostnaderna uppgick till 10,8 Mkr (9,8). Av- och nedskrivningar uppgick till 0,1 Mkr (1,4). Finansnettot uppgick till -2,0 Mkr (-4,9). Resultatet för moderbolaget uppgick till -11,0 Mkr (-10,7).

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Belopp i Tkr			
Förvaltningsfastigheter	-	137 385	-
Andelar i koncernföretag	32 197	215 712	32 197
Fordringar hos koncernföretag	874 740	1 728 736	1 045 003
Övriga anläggningstillgångar	64 254	68 982	64 312
Anläggningstillgångar	971 191	2 150 816	1 141 512
Fordringar hos koncernföretag	77 687	24 629	66 186
Övriga kortfristiga fordringar	41 755	32 383	79 752
Kassa och bank	123 520	249 743	75 581
Omsättningstillgångar	242 962	306 755	221 519
Summa tillgångar	1 214 153	2 457 571	1 363 031
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	971 857	929 248	982 853
Skulder till kreditinstitut	-	1 498 281	-
Långfristiga skulder	-	1 498 281	-
Skulder till koncernföretag	87 758	-	218 723
Kortfristiga skulder	154 538	30 041	161 455
Kortfristiga skulder	242 296	30041	380 178
Summa eget kapital och skulder	1 214 153	2 457 571	1 363 031

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 214,2 Mkr jämfört med 1 363,0 Mkr vid årsskiftet och 2 457,6 Mkr vid motsvarande tidpunkt 2023. Eget kapital uppgick till 971,9 Mkr jämfört med 982,9 Mkr vid årsskiftet och 929,2 Mkr vid utgången av första kvartalet 2023.

I samband med en omstrukturering av koncernens låneportfölj såldes fastigheten Norslunda 1:8 internt andra kvartalet 2023, vilket är orsaken till att Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Periodens resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	569	530 918	216 605	191 811	939 903
Omföring av föregående års resultat	-	-	191 811	-191 811	-
Periodens resultat jan-mar 2023	-	-	-	-10 565	-10 565
Eget kapital 2023-03-31	569	530 918	408 416	-10 565	929 248
Periodens resultat apr-dec	-	-	-	53 605	53 605
Eget kapital 2023-12-31	569	530 918	408 416	42 950	982 853
Omföring av föregående års resultat	-	-	42 950	-42 950	-
Periodens resultat jan-mar 2024	-	-	-	-10 996	-10 996
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-03-31	569	530 918	451 366	-10 996	971 857



Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda var vid periodens slut 131 (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 fastighetsskötsel 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. Som närstående bolag till moderföretaget avses dotter- och intresseföretag. För mer information, se not 21 och 22 i årsredovisningen för 2023, sida 64.

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. Koncernens intäkter som redovisas i enlighet med IFRS 15 utgör intäkter från utbildning gentemot fordonsindustrin och intäkter från eventverksamheten.

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.

Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period föregående år. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Verkligt värde baseras i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen. Det innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. För mer information om värdering av förvaltningsfastigheterna, se Not 14 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen 2023, sida 61-62.

För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. I kvartal ett 2024 anlätades Forum Fastighetsekonomi AB för att uppskatta det verkliga värdet av fastighetsinnehavet. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell där framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DCF-metoden). För byggrätter bedöms marknadsvärdet med en utökad ortsprismetod genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

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.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värdering vid periodens slut jämfört med värdering vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader och reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

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 bolaget 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 bolaget 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.

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.

Kassaflödets uppställning

En förändring av kassaflödets uppställningsform har skett då rapporten utgår från resultat före skatt, i enlighet med IAS 7. Jämförelseperioderna har omräknats, vilket medfört att posten "Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet" ökats med värdeförändring på fastigheter och resultat från andelar i intressebolag.

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 2024–2027 som förberedelser för framdragande av järnvägsprojekt Ostlänken. Bolaget erhöll i december 2023 en första utbetalning under avtalet på 100 Mkr. I mars 2024 erhölls ytterligare 100 Mkr. Under kommande år kommer ytterligare 185 Mkr erhållas, varav cirka 50 Mkr senare under 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.

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.

Tillgång till lånat kapital har varierat i en ansträngd kapitalmarknad med stigande kreditkostnader som följd. Utöver vad som framgår ovan beskrivs koncernens och moderbolagets risker och riskhantering i årsredovisningen för 2023. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2023.

Ägarstruktur

Antal utstående aktier 31 mars 2024 var 63 255 586 stycken. Stängningskursen den 28 mars 2024 var 29,50 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 1 866 Mkr. Största aktieägare per den 28 mars 2024 i Arlandastad Group AB utgjordes 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.

Årsstämma 2024

Vid Arlandastad Groups årsstämma 16 april 2024 fastställdes årsredovisningen för 2023. Ingen utdelning beslutades.

Styrelsen ska bestå av åtta ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma nyvaldes Krister Karlsson till ny styrelseledamot, Peter Wågström, som även utsågs till ordförande, Leif West, Per Taube, Sunniva Fallan Röd, Maria Rankka, Tomas Rudin och Peter Markborn omvaldes. Lars Thagesson entledigades som styrelseledamot på egen begäran.

Stämman beslutade om långsiktigt incitamentsprogram "LTIP 2024" samt emission av teckningsoptioner och efterföljande överlåtelse av aktier och/eller teckningsoptioner. För mer information se: arlandastadgroup.se/sv/bolagsstyrning/bolagsstamma

Årsstämman beslutade bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, fram till nästa årsstämma kunna besluta om att emittera aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner som innebär en utspädning av aktiekapitalet vid årsstämman med högst 10 procent.

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

Under konstituerande styrelsemöte efter årsstämman valdes Leif West som vice styrelseordförande.

Händelser efter balansdagen

Dotterbolaget Stockholm Skavsta Flygplats AB tecknade avtal om att förvärva 50 procent av en fastighet om 57 000 kvm mark i Skavsta och att ingå JV med Fjellskärs Gård AB för utveckling av fastigheten. Arlandastad Groups andel av köpeskillingen kommer att uppgå till 11,5 Mkr. Affären förväntas slutföras kvartal 3, 2024

Dotterbolaget Stockholm Skavsta Flygplats AB tecknade avtal om att avyttra cirka 7 300 kvm mark i Skavsta för 17 Mkr till Connect Skavsta Property AB. Försäljningspriset motsvarar ett markvärde om 2 329 kronor per kvm. Resultateffekten av försäljningen, med en reavinst på cirka 16,8 Mkr, väntas i kvartal 3, 2024

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Arlandastad den 16 maj 2024

Dieter Sand, verkställande direktör

Kalender

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 16 maj 2024 kl. 08.00 CET.

Finansiella definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare.

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.

Genomsnittligt direktavkastningskrav

Genomsnittligt direktavkastningskrav utgörs av det vägda genomsnittet av de bedömda direktavkastningskraven för restvärdeberäkningen för respektive fastighet.

Hysesintäkter

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

Hysesvärde

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.

Härledning av nyckeltal

Arlandastad Group presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, men som är praxis inom fastighetsbranschen. Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information till externa intressenter då de används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom företag beräknar nyckeltal på olika sätt, är dessa nyckeltal inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inget annat anges, samt avstämning av nyckeltalen.

Överskottsgrad

Tkr	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Jan – dec 2023
Hysesintäkter	50 099	41 288	205 134
Fastighetskostnader	-15 873	-13 819	-50 751
Driftnetto	34 226	27 469	154 383
Överskottsgrad	68%	67%	75%

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa löpande intjäning i fastighetsförvaltningen.

Räntetäckningsgrad Fastighetsförvaltning

Tkr	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Jan – dec 2023
Driftnetto	34 226	27 469	154 383
Finansiella kostnader	-23 728	-24 345	-94 208
Räntetäckningsgrad	1,4	1,1	1,6

Definition

Driftnetto från segment fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på rörelsefastigheter, genom finansiella kostnader.

Motivering

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Resultat per aktie (Kr)

	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Jan – dec 2023
Periodens resultat	-39 985	-71 334	-127 391
Medelantal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Resultat per aktie	-0,6	-1,1	-2,0

Definition

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Motivering

Används för att belysa avkastning på aktierna.

Härledning av nyckeltal

Belåningsgrad, fastigheter

Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder	1 597 731	1 653 213	1 597 731
Verkligt värde fastigheter	6 478 924	6 515 863	6 506 125
Belåningsgrad	25%	25%	25%

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Avkastning på eget kapital

Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Periodens resultat (R12)	-96 042	427 589	-127 391
Ingående eget kapital	4 582 393	4 149 730	4 651 396
Utgående eget kapital	4 473 748	4 582 393	4 520 258
Genomsnittligt eget kapital	4 528 071	4 366 062	4 585 827
Avkastning på eget kapital	-2%	10%	-3%

Definition

Periodens resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare.

Motivering

Visar på bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade egna kapital.

Soliditet

Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital	4 481 723	4 577 740	4 521 707
Balansomslutning	7 484 800	7 364 073	7 413 930
Soliditet	60%	62%	61%

Definition

Redovisat totalt eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutningen.

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

Substansvärde (NAV) per aktie

Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital	4 481 723	4 577 740	4 521 707
Uppskjuten skatteskuld	914 873	924 960	916 507
Antal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Substansvärde	5 396 596	5 502 700	5 438 214
Substansvärde (NAV) per aktie	85,3	87,0	86,0

Definition

Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Motivering

Används för att ge intressenter information om bolagets långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

För ytterligare information, vänligen kontakta

Dieter Sand, VD och koncernchef, dieter.sand@arlandastad.se +46 722-253 771
Henrik Morén, CFO, henrik.moren@arlandastad.se +46 70-300 63 38

Arlandastad Group AB

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

Besöksadress:

Cederströms Slinga 17, 195 61 Arlandastad



Arlandastad Group AB

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