

Arlandastad Group AB

Delårsrapport januari–september 2021



"Positionerade för fortsatt expansion
med god lönsamhet"

Q3



Delårsrapport januari–september 2021

122,7 MKR

Intäkter

46,0 MKR

Bruttoresultat

20 %

Avkastning eget kapital

Arlandastad Group har ett långsiktigt investeringsperspektiv med fokus på att identifiera strategiska markområden och utveckla fastigheter till dess fulla potential. Ledstjärnan för bolaget är fastighetsförädling och förvaltning för att skapa mervärden.

Positionerade för fortsatt expansion med god lönsamhet

Första nio månaderna januari till september 2021

- Intäkterna ökade med 38 procent och uppgick till 122,7 (89,0) Mkr.
- Det årliga underliggande hyresvärdet uppgick till 139 Mkr, vilket motsvarar en ökning om 5 procent.
- Resultat före värdeförändringar uppgick till -41,1 Mkr (-12,8).
- Periodens realiserade värdeförändring uppgår till 172,6 Mkr (-94,8)
- Resultatet före skatt uppgick till 131,6 Mkr (-107,6).
- Periodens resultat uppgick till 92,7 (-92,5) Mkr, motsvarande 10,3 kronor (-10,32) per aktie före utspädning.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 6,0 miljarder kronor (4,9).
- Belåningen på fastigheterna uppgick 1,6 miljarder kronor (1,4), motsvarande en belåningsgrad om 26 % (29).
- Substansvärdet per aktie (NAV) ökade till 79 kr (56).
- Avkastningen på eget kapital uppgick till 20 % den senaste 12 månadersperioden (20 % för helåret 2020).
- Vid en extra bolagsstämma i augusti beslutades om ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare samt att Lars Thagesson, representant för SBB, valdes till ny styrelseledamot.

Finansiella nyckeltal

Belopp i Mkr	Första 9 månaderna		Tredje kvartalet		Helår
	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-dec 2020
Intäkter	122,7	89,0	43,9	35,4	118,5
Bruttoresultat	46,0	43,0	19,4	14,7	49,7
Förändring i underliggande hyresvärde, %	5%	-	-	-	-3%
Överskottsgrad, %	66%	67%	74%	68%	68%
Resultat före värdeförändringar ¹	-41,1	-12,8	-21,7	-5,9	-31,2
Orealiserade värdeförändringar	172,6	-94,8	187,5	2	681,8
Periodens resultat ¹	92,7	-92,5	125,8	-5,7	496
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,3	-10,32	13,2	-0,63	55,30
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,93	-10,32	2,38	-0,63	55,30
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-40,5	0,3	-24,4	-67,9	7,4
Marknadsvärde fastigheter	5 998	4 858	5 998	4 858	5 690
Belåningsgrad, fastigheter, %	26%	29%	26%	29%	27%
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	79	56	79	56	69
Avkastning på eget kapital, % ²	20%	15%	-	-	20%

För definitioner se sid 24.

¹ Periodens resultat belastas av kostnader av engångskaraktär kopplade till noteringen, -22 Mkr.

² Senaste 12 månadersperioden.

Organisk expansion och möjlighet till strategiska förvärv och samarbeten

Vi har successivt under tredje kvartalet, och inte minst efter semesterperioden, sett en återgång till en mer normaliserad omvärld med mer aktiviteter, människor och fordon i området och ett fortsatt starkt intresse för att etablera sig i Explore Arlandastad.

Hysesintäkterna har mer eller mindre fördubblats under det tredje kvartalet och uppgick till 24 Mkr (13), drivet av färdigställandet av första etappen av Scandinavian XPO samt såväl nytecknade hyresavtal som högre hyresnivåer. Samtidigt ökade orderstocken för våra event och utbildningar inom verksamhetsområde Operativa bolag med 49 procent för att uppgå till 134 Mkr vid periodens slut, varav dryga 60 Mkr bedöms bidra till intäkterna den kommande tolv månadersperioden. Sammantaget ökade koncernens omsättning under årets första nio månader med 38 procent till 123 Mkr (89). Marknadsvärdet på vår fastighetsportfölj uppgick per sista september till 5 998 Mkr (4 858), en ökning med 23 procent det senaste året, med en belåningsgrad om 26 procent (29). Genom noteringen av bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market i september, samt genom kapitaltillskottet om närmare en halv miljard får vi möjlighet att accelerera den organiska expansionen och samtidigt potential att skapa ytterligare tillväxt genom strategiska förvärv och samarbeten.

Attraherar internationella aktörer till DRIVELAB Stockholm

Under september valde Renault och Toyota att expandera sin verksamhet i området genom dels större lokaler, samt dels ett utökat samarbete avseende utbildningar med vårt operativa bolag Training Partner. Det strategiska läget bredvid en internationell flygplats och samarbetet med andra aktörer inom fordonsindustrin på området var avgörande för Renaults och Toyotas beslut om etablering. Med samma motiv har CarO-Liner – en ledande aktör inom tillverkning, försäljning och utbildning på utrustning för reparationer av krockskadade fordon – valt att etablera verksamhet i området. Under året har även vår befintliga hyresgäst BMW Northern Europe tecknat ett nytt avtal med dubbelt så stor lokalyta som tidigare, och med mer fokus på MC och utbildning. Att fler och fler stora,



globala aktörer söker ett sammanhang som ger något mer är ett starkt bevis på att vi lyckats skapa en attraktiv hubb för fordonsindustrin genom paketeringen av Drivelab Stockholm och via dotterbolaget Training Partner lyckats skapa utbildningar i världsklass i en attraktiv miljö med oslagbart läge.

Betydande utvecklingspotential i Explore Arlandastad

Idag har vi nyttjat mindre än 10 procent av de potentiella byggrätterna i vårt befintliga markområde som totalt uppgår till mellan 1,3–1,4 miljoner kvm över tid. Baserat på våra tidigare utfall beräknar vi ett förädlingsvärde på 5 000 till 6 000 kr per kvm byggrätt, vilket innebär en potential om återstående förädlingsvinster i storleksordningen 5–7 miljarder kronor, och ett fastighetsinnehav genom organisk tillväxt om cirka 30 miljarder kronor samt årliga hyresintäkter om cirka 2 miljarder kronor. Då detaljplaner och infrastruktur redan finns på plats är det våra resurser och det generella marknadsklimatet som avgör tidsperspektivet.

Orealiserade värdeförändringar uppgick under det tredje kvartalet till 187 Mkr och förklaras huvudsakligen av ett lägre genomsnittligt avkastningskrav, 6,10% procent i den senaste externa värderingen jämfört med 6,38% procent vid årsskiftet, men även av ovan nämnda nytecknade och omförhandlade hyresavtal. Samtidigt fortsätter vi att investera i vår förädlingsportfölj. Per sista september hade vi tre större projekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om drygt 210 Mkr, varav närmare 170 Mkr avser infrastrukturprojekt som ökar tillgängligheten i, och därmed värdet, på området över tid. Projektportföljens volym kommer att öka då etapp ett av Scandinavian Xpo har färdigställts, och projekt som nu ligger i startgroparna kan påbörjas efter pandemin då fokus mer varit på att färdigställa påbörjade projekt.

Under juli invigdes en tunnel under E4:an som möjliggör att vi för första gången på ett smidigt sätt kan binda samman infrastrukturen i den västra och östra delen av vårt markområde i Explore Arlandastad. I det senare området är arbetet med att förverkliga företagsparken F60 i full gång. F60 kommer att innehålla cirka 125 000 kvm lokalyta med inriktning på verkstad, service providers till områdets utveckling och anknäytande verksamheter som sätter värde på att ligga centralt längs E4:an, mellan Stockholm och Uppsala och nära Arlanda Flygplats. Första etappen beräknas vara klar 2023.

Framgångsrik och skalbar affärsmodell

Vårt fokus är att utveckla attraktiva områden med verksamheter som får ett mervärde av att samverka. Det innebär att vi inte enbart fokuserar på produktion och förvaltning, utan strävar efter att skapa attraktiva och långsiktigt hållbara plattformar och mötesplatser där företag och andra intressenter kan verka tillsammans i effektiva samarbeten samt realisera synergier. Vid sidan av att realisera den fulla potentialen i vårt stora markområde i Explore Arlandastad arbetar vi för att bredda vår verksamhet till nya geografier, nya områden och nya projekt genom att förädla fastigheter och utveckla markområden där vi identifierar en stor förädlingspotential. Vår egen organisation har genom åren byggt upp ett gediget kunnande inom stora komplexa fastighetsförädlingsprojekt som skapar nya möjligheter och rätt förutsättningar för att driva eller samverka med partners i en rad potentiella fastighetsaffärer och därmed skapa värde för såväl hyresgäster, medarbetare och ägare.

Lyckad notering

Noteringen av Arlandastad Groups aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market i mitten av september var verkligen en milstolpe i bolagets historia. Jag är oerhört stolt över det vi hittills har levererat och ser fram emot nästa fas i bolagets utveckling. Genom kapitalskottet om närmare en halv miljard får vi även möjlighet att accelerera den organiska expansionen och samtidigt potential att skapa ytterligare tillväxt genom strategiska förvärv och samarbeten. Vi har en betydande förädlingspotential kvar i området kring Arlanda och ser, som nämnts ovan, även en rad andra potentiella fastighetsaffärer framför oss.

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka för förtroendet samt hälsa bolagets cirka 2 500 nya aktieägare välkomna och ser fram emot en dynamisk och värdeskapande resa. Arlandastad Group är väl positionerade för fortsatt expansion med en god lönsamhet över tid.

Arlandastad i november 2021

Dieter Sand

VD och koncernchef

Vid sidan av att realisera den fulla potentialen i vårt stora markområde i Explore Arlandastad arbetar vi för att bredda vår verksamhet till nya geografier, nya områden och nya projekt genom att förädla fastigheter och utveckla markområden där vi identifierar en stor förädlingspotential"

Om Arlandastad Group

Arlandastad Group är ett fastighetsbolag som grundades 2006, och har ett långsiktigt investeringsperspektiv med fokus på att identifiera strategiska markområden och utveckla fastigheter till dess fulla potential. Ledstjärnan för oss är förädling och förvaltning för att skapa mervärden genom ett gott affärsmannaskap, strukturerade och kreativa processer i nära samarbete med utvalda partners, samt en stark förankring i samhället och finansiella muskler som ger bolaget uthållighet. Arlandastad Group är sprunget ur Gelba Management som sedan 1990-talet framgångsrikt investerat i fastigheter och skapat stora värden.

Verksamheten har hittills fokuserat på att förädla och förvalta ett 240 hektar stort markområde som utgör angöringen till Arlanda flygplats. Detta har skett genom förvärv av råmark som sedan detaljplanelagts och utvecklats, samt genom omvandling av befintliga fastigheter som stöpts om och förädlats till helt nya verksamheter. Bolaget har sedan 2008 fram till tredje kvartalet 2021 skapat förädlingsvärden om 4,1 miljarder kronor före skatt och har idag en balansomsättning om drygt 6,5 miljarder kronor. I den befintliga projektportföljen som har ett potentiellt värde om cirka 30 miljarder kronor, beräknar bolaget att skapa omkring 5–7 miljarder i förädlingsvinster över tid, genom organisk tillväxt.

Arlandastad Groups verksamhet drivs inom tre verksamhetsområden – Fastighetsförädling, Fastighetsförvaltning och Operativa bolag. Bolagets fastighetsrörelse innefattar

markförvärv, planprocesser, koncept, uthyrning och byggnation, hela vägen till förvaltning eller avyttring. Modellen är tillämpbar på många platser och Arlandastad Group kommer att växla upp såväl aktiviteten i Arlandastadområdet samt identifiera nya stora projekt.

Hållbarhet

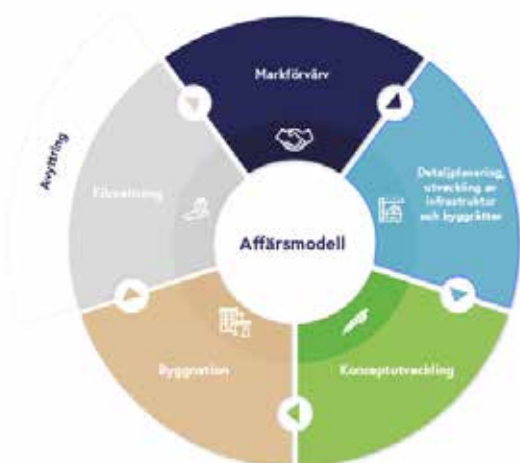
Arlandastad Group är samhällsbyggare med en tydlig strävan efter att skapa en hållbar framtid. Vi ska bidra till en hållbar utveckling - ekonomiskt, socialt och miljömässigt - och vi fokuserar i alla situationer på säkerhet och minskad klimatpåverkan.

Under innevarande år har Arlandastad Group genomfört ett utvecklingsarbete för att ytterligare stärka bolagets hållbarhetsstrategi. Utvecklingen av strategin involverar samtliga medarbetare i bolaget. Ur ett miljöperspektiv följer Arlandastad Group en långsiktig handlingsplan för att bland annat förbättra vattenrening, återvinna rivningsmassor vid byggproduktionen samt mäta luftkvaliteten i alla projekt. Målet är att all användning av energi, vatten och andra naturresurser ska ske på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt, samt att all el som levereras till fastigheterna ska komma från förnybara källor – sol-, vind- och vattenkraft.

Hållbarhetsarbetet utgår från Brundtlandrapporten (1987), där hållbarhet definieras ur tre perspektiv; ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Vidare tar hållbarhetsarbetet sitt avstamp i FN:s 17 globala mål, där Arlandastad Group har valt att prioritera fyra områden:



Arlandastad Group strävar efter att alltid tänka långsiktigt och hållbart, i alla situationer och sammanhang. Bolaget värnar om den miljö man verkar i och det är en självklarhet att såväl medarbetare som partners känner att vi tar ett socialt ansvar och aldrig accepterar avvikelser från Code of Conduct eller vår värdegrund.



Strategi och Mål

Arlandastad Groups strategi

Arlandastad Groups strategi utgår ifrån koncept- och fastighetsutveckling innefattande kontroll av hela kedjan från markförvärv och infrastruktur till långsiktig förvaltning av färdigställda fastigheter.

Markförvärv	Arlandastad Group fokuserar på att identifiera och förvärva strategiska större markområden med potential att utveckla och förädla fastigheter med bolagets konceptmodell.
Detaljplanearbete & utveckling av infrastruktur & byggrätter	Detaljplaneringen är central för Arlandastad Group och styrs av nyckelorden, genomtänkt, välplanerat och förberett. Detaljplanerade områden ska fungera som effektiva kluster och skapa plattformar samt synergier.
Konceptutveckling	Med en djup förståelse för kundens verksamhet utvecklar Arlandastad Group nav med ytterligare verksamheter som stöttar och gemensamt skapar synergier mellan varandra utifrån ankarkunden.
Byggnation	Fokus för Arlandastad Group är att bygga flexibla och estetiskt tilltalande byggnader som fungerar som basplattform och efterbildas i nästföljande projekt. Byggprocessen följer en omfattande hållbarhetsstrategi.
Förvaltning	Fastighetsförvaltningen inkluderar ägandet av driftbolag med verksamhet på området när bolaget anser att det stärker fastighetsaffären. Förvaltningsportföljens kassaflödesgenerering bidrar till att Arlandastad Group kan finansiera ytterligare exploatering och förvärv.

Långsiktiga finansiella mål

Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital skall överstiga 15 procent över tid.

>15%

Belåningsgrad

Fastigheternas belåningsgrad skall över tid ej överstiga 50%

<50%

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.

Arlandastad Groups befintliga markområde

Arlandastad Group beslutade under 2021 att sätta sitt markinnehav inom Arlandastad på kartan. I maj 2021 påbörjades en lansering av det nya platsvarumärket Explore Arlandastad som har i uppgift att göra just det - sätta platsen på kartan som en mötesplats i framkant, skapa ett sammanhang för de verksamheter och koncept som verkar här och visa marknaden att Explore Arlandastad är en självklar plats för verksamheter att växa. Nu och i framtiden.

Om Explore Arlandastad

Arlandastad Group äger Explore Arlandastad - ett 240 hektar stort expansivt, unikt och flygplatsnära markområde som erbjuder en möjlighet för Bolagets kunder att skapa den framtid som de drömmer om. Här har vi även utvecklat, etablerat och lanserat våra konceptuella plattformar Scandinavian XPO, Drivelab Stockholm och Nybygget.

Explore Arlandastads stadsdelar

Arlandastad är uppdelat i sex olika stadsdelar varav fyra ligger inom Arlandastad Groups område, benämnda stadsdel 1, 4, 5 och 6, och som tillsammans utgör området Explore Arlandastad.

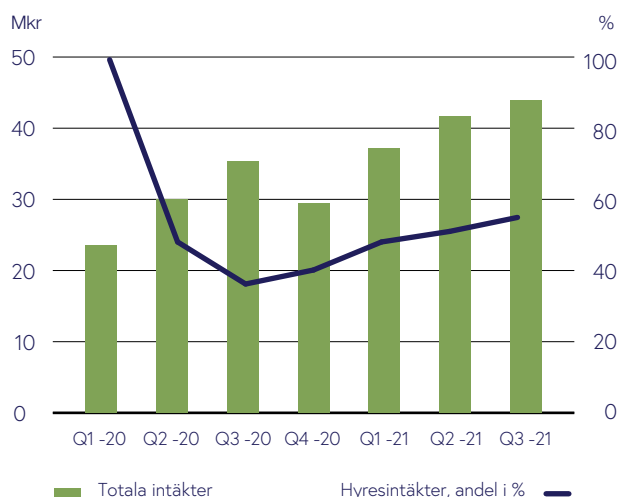


Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Första 9 månaderna		Tredje kvartalet		Helår
	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-dec 2020
Hyresintäkter	62 954	50 636	23 962	12 605	62 506
Intäkter från operativa bolag	59 493	32 230	19 666	19 581	49 402
Övriga rörelseintäkter	222	6 129	222	3 246	6 616
Intäkter	122 669	88 995	43 850	35 432	118 524
Fastighetskostnader	-35 880	-20 614	-11 200	-5 876	-30 677
Kostnader från operativa bolag	-40 776	-25 354	-13 273	-14 826	-38 123
Bruttoresultat	46 013	43 027	19 376	14 730	49 724
Administrationskostnader	-57 100	-30 632	-29 979	-12 167	-44 779
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-4 743
Finansiella intäkter	27	135	-	42	2 954
Finansiella kostnader	-30 033	-25 339	-11 111	-8 531	-34 352
Resultat före värdeförändringar	-41 093	-12 809	-21 714	-5 926	-31 196
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	172 647	-94 839	187 545	2 174	681 820
Resultat före skatt	131 553	-107 648	165 831	-3 752	650 624
Skatt på årets resultat	-38 872	15 111	-40 064	-1 926	-154 478
Periodens resultat	92 681	-92 537	125 767	-5 678	496 146
Övrigt totalresultat					
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:					
Omräkning av utländska filialer	1 864	-	403	-	-
Övrigt totalresultat	1 864	-	403	-	-
Summa totalresultat	94 545	-92 537	126 170	-5 678	496 146
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,26	-10,32	13,25	-0,63	55,30
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,93	-10,32	2,38	-0,63	55,30

Hela periodens resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Totala intäkter och hyresintäkter



Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 122,7 mkr (89,0) under de första nio månaderna, varav 63,0 Mkr (50,6) avser hyresintäkter och 59,5 Mkr (32,2) kan härledas till segmentet Operativa bolag. Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till omförhandlade och nya hyreskontrakt, cirka 22 Mkr. Samtidigt har hyresintäkterna minskat med cirka 9 Mkr på grund av lägre omsättningshyror och covideffekt. Av ökningen av intäkter från operativa bolag om 27,5 Mkr står den under 2021 uppstartade eventverksamheten för 10,2 medan resterande del av ökningen är hänförlig till förvärv av dotterbolag inom utbildningsverksamhet.

Koncernens intäkter för det tredje kvartalet uppgick till 43,9

Mkr (35,4), varav 24,0 Mkr (12,6) är hänförligt till hyresintäkter. Hyresintäkternas ökning beror på omförhandlade och nya hyreskontrakt. 19,7 Mkr (19,6) är hänförligt till operativa bolag och 0,2 kr (3,2) avser övriga intäkter. Intäkterna för motsvarande period föregående år påverkades positivt från erhållna statliga bidrag på grund av pandemin.

Bruttoresultatet uppgick under de första nio månaderna till 46,0 Mkr (43,0). Ökningen är främst hänförlig till segmentet operativa bolag. Koncernens bruttoresultat för det tredje kvartalet uppgick till 19,4 Mkr (14,7), varav 12,8 Mkr är hänförligt till fastighetsförvaltning.

Administrationskostnader uppgick till -57,1 Mkr (-30,6) för de nio första månaderna. Ökningen mot föregående år är främst hänförlig till kostnader av engångskaraktär kopplade till förberedelser inför noteringen. Totalt uppgick kostnader för att notera bolaget till -22 Mkr. Resterande del av ökade administrationskostnader hänförs till ökade personalkostnader och andra kostnader kopplade till koncernens expansion. För tredje kvartalet uppgick administrationskostnaderna till -30,0 Mkr (-12,2). Ökningen jämfört med samma kvartal föregående år är även den i huvudsak hänförlig till kostnader för notering. Finansnettot uppgick till -30,0 Mkr (-25,3) och avser

huvudsakligen räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen i räntekostnader är hänförlig till ökning av den räntebärande skulden. Se även avsnittet om Finansiering på sidan 12.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 172,6 Mkr (-94,8) för de nio första månaderna. Värdet på koncernens förvaltningsobjekt har ökat med 186,0 Mkr under året, samtidigt som investeringar i två större infrastrukturprojekt samt förberedande markarbeten i förädlingsverksamheten temporärt belastar med -13 Mkr. Det tredje kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 187,5 Mkr (2,2). Värdeförändringarna förklaras huvudsakligen av lägre avkastningskrav i värderingen samt tillkommande hyresavtal.

Skatt på periodens resultat för de första nio månaderna uppgick till -38,9 Mkr (15,1), varav 40,0 Mkr är huvudsakligen hänförligt till uppskjuten skatt på värdeförändringar. 1,1 Mkr avser uppskjuten skatt på underskott som koncernen förväntas kunna nyttja.

Periodens resultat uppgick till 92,7 Mkr (-92,6), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 2,38 efter utspädning.



Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Tkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	15 718	23 595	15 718
Förvaltningsfastigheter	5 458 100	4 857 500	5 221 548
Rörelsefastigheter	516 574	-	502 396
Nyttjanderättstillgångar	9 368	11 653	11 556
Övriga anläggningstillgångar	38 838	13 444	33 157
Anläggningstillgångar	6 038 599	4 906 192	5 784 376
Kortfristiga fordringar	107 986	109 287	95 275
Likvida medel	430 125	18 476	163 351
Omsättningstillgångar	538 111	127 763	258 625
SUMMA TILLGÅNGAR	6 576 710	5 033 955	6 043 001
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 050 304	2 861 606	3 555 759
Långfristiga skulder	1 495 616	1 377 641	1 552 232
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	6 139	11 653	8 031
Uppskjuten skatteskuld	864 383	658 291	825 511
Avsättningar	-	3 281	-
Långfristiga skulder	2 365 838	2 050 866	2 385 774
Kortfristiga räntebärande skulder	70 148	6 776	7 670
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	3 229	-	3 525
Aktuella skatteskulder	4 150	5 845	4 689
Övriga kortfristiga skulder	83 041	108 862	85 585
Kortfristiga skulder	160 568	121 483	101 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 576 710	5 033 955	6 043 001

Goodwill

Vid rörelseförvärv, där köpeskillingen överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder, redovisas skillnaden som goodwill. I februari 2020 förvärvades 100 procent av aktierna i SEBE flygets långtidsparkering AB som efter nedskrivningsprövning skrevs ner till noll i det fjärde kvartalet 2020. Från det andra kvartalet 2020 konsolideras Training Partner Invest Nordic AB som genom dotterbolag bedriver utbildningsverksamhet i fordonsbranschen samt är hyresgäst i en av koncernens fastigheter. Goodwill hänförligt till förvärv uppgår till 15,7 Mkr (24,0 Mkr) och är per 30 september 2021 enbart hänförligt till Training Partner.

Fastigheter

Arlandastads fastighetsbestånd bestod vid periodens slut av tolv fastigheter, vilka utgörs av kommersiella fastigheter samt byggrätter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 september till 6,0 miljarder kronor (4,9). I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark. Sedan fjärde kvartalet 2020 är två byggnader klassificerade som rörelsefastigheter där bolag inom koncernen, Training Partner och Scandinavian XPO, bedriver verksamhet.

	Första 9 månaderna		Helår
	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr			
Verkligt värde per 1 januari	5 222	4 689	4 689
Investeringar i befintliga fastigheter	64	264	273
Omklassificeringar	-	-	-422
Orealiserade värdeförändringar	173	-95	682
Verkligt värde per periodens slut	5 458	4 858	5 222
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter			
Kommersiella fastigheter	1 915	2 061	1 735
Byggrätter och förädlingsfastigheter	3 543	2 797	3 487
Redovisat värde rörelsefastigheter, Mkr			
Ingående anskaffningsvärde	502	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	25	-	129
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	-	378
Årets avskrivningar	-10	-	-5
Utgående redovisat värde	517	-	502

Belåningsgraden uppgick till 26 procent (29) vid kvartalets slut.

	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Belåningsgrad (LTV)	26%	29%	27%

Belåningsgraden beräknas som räntebärande skulder i förhållande till totalt värde på förvaltnings- och rörelsefastigheter.

Eget kapital

Arlandastads balansomslutning uppgick till 6,6 mdr per 30 september 2021 (5,0). Det egna kapitalet uppgick till 4,1 mdr, vilket är en ökning från det senaste årsskiftet med 0,5 Mkr. Ökningen förklaras av nyemission om 0,4 miljarder samt årets totalresultat om 94,5 Mkr. I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens av utländska filialer om 1,9 mkr. Koncernens soliditet uppgick till 62 procent vid periodens slut jämfört med 59 procent vid det senaste årsskiftet. Avkastningen på eget kapital var 20 procent under den senaste 12 månaders perioden (20 procent under 2020).

Skatt

Uppskjuten skatt per den sista juni uppgick till -864,4 Mkr (-658,3). Den uppskjutna skatten är väsentligen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den uppskjutna skatten är upptagen till 20,6 procent vilket gäller från och med verksamhetsåret 2021. Omräkningseffekt av ändrad skattesats har tagits tidigare år.

Finansiering

Räntebärande nettoskulder uppgick till 1,6 mdr (1,4) vid periodens slut, vilket var i linje med det senaste årsskiftet. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 2,7 procent (2,8) inklusive förlagslån. Exklusive förlagslån uppgick snitträntan till 2,2 procent (2,3). Räntetäckningsgraden under årets första nio månader uppgick till 0,4 (0,3). Av skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år avser 57,5 Mkr byggnadskrediter som kommer att läggas om till långsiktig finansiering. Av skulder som förfaller inom 2–3 år ingår förlagslån om 150 Mkr. Lånelöften för byggnadskreditiv i ännu ej påbörjade projekt uppgick per den 30 september 2021 till 212,5 Mkr.

Fördelning av räntebärande skulder, Tkr

Fastighetslån	1 343,5
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt	64,5
Övrig finansiering	6,1
Totala räntebärande skulder	1 564,1

Beviljade byggnadskreditiv, ej nyttjade	12,5
Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt	212,5
Ej nyttjad kredit facilitet	5,0

Kreditförfallostruktur 30 september 2021

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0-1 år	103,1	7%
1-2 år	131,8	8%
2-3 år	1 172,4	75%
3-4 år	151,3	10%
4-5 år	0,5	0%
> 5 år	5,0	0%
Totalt	1 564,1	

Ränteförfallostruktur 30 september 2021

Förfallotidpunkt	Mkr	Andel, %
0-1 år	44,0	40%
1-2 år	41,8	38%
2-3 år	20,8	19%
3-4 år	1,9	2%
4-5 år	0,1	0%
> 5 år	0,9	1%
Totalt	109,5	

Av 103,1 msek som förfaller inom ett år avser 57,5 msek byggnadskreditiv som ska läggas om till fastighetslån.

I tabellen tas ej häyn till ev refinansiering.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	179	303 255		2 650 709	2 954 143
Periodens resultat jan-juni 2020				-92 537	-92 537
Periodens övrigt totalresultat jan-juni 2020				-	-
Eget kapital 2020-09-30	179	303 255		2 558 172	2 861 606
Nyemission		105 470			105 470
Periodens resultat okt-dec 2020				588 683	588 683
Periodens övrigt totalresultat okt-dec 2020				-	-
Eget kapital 2020-12-31	179	408 725		3 146 855	3 555 759
Nyemission registrerad	11	-11			-
Fondemission	323			-323	
Nyemission	53	399 947			400 000
Periodens resultat jan-sep 2021				92 681	92 681
Periodens övrigt totalresultat jan-sep 2021*			1 864		1 864
Eget kapital 2021-09-30	566	808 661	1 864	3 239 213	4 050 304

Koncernens eget kapital är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

* Avser omräkningsdifferenser i nordiska filialer i operativa bolag.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Första 9 månaderna		Tredje kvartalet		Helår
	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-dec 2020
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-41 093	-12 809	-21 713	-5 926	-26 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15 252	2 142	5 615	1 204	6 997
	-25 841	-10 667	-16 098	-4 722	-19 455
Betald skatt	-2 461	2 917	-1 356	-45	-2 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-28 302	-7 750	-17 454	-4 767	-22 195
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-10 385	-803	-9 124	-33 823	-35 805
Förändring av rörelseskulder	-1 774	8 804	2 164	-29 271	65 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-40 461	251	-24 414	-67 861	7 430
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterföretag	-	957	-	-	957
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-95 073	-272 443	-10 191	-34 518	-432 042
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	3 419	-	903	919
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 073	-268 067	-10 191	-33 615	-430 166
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	400 000	-	400 000	-	105 470
Upptagna lån	7 092	125 215	7 092	58 365	330 887
Amortering av låneskulder	-4 800	-10 537	-113	-1 104	-21 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	402 292	114 678	406 979	57 261	414 473
Periodens kassaflöde	266 758	-153 138	372 374	-44 215	-8 263
Likvida medel vid periodens början	163 351	171 614	57 750	62 691	171 614
Kursdifferens i likvida medel	17	-	1	-	-
Likvida medel vid periodens slut	430 125	18 476	430 125	18 476	163 351

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde för de första nio månaderna uppgick till 266,8 Mkr (-153,1), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -40,5 Mkr, investeringsverksamheten -95 Mkr och finansieringsverksamheten 402,3 Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten påverkas huvudsakligen av det negativa rörelseresultatet. Rörelsekapitalförändringen uppgick till -12,1 Mkr (8) och ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 15,2 Mkr (2,1). Justering för poster som ej ingår i kassaflödet utgörs huvudsakligen av avskrivningar, 13,7 Mkr (2,1) och orealiserade kursdifferenser, 1,5 Mkr (-). Ökningen i avskrivningar förklaras av en omklassificering

från förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter där avskrivningar på rörelsefastigheter belastar koncernens resultat.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om -95 Mkr avser investeringar i förvaltningsfastigheter, -63,9 Mkr, i rörelsefastigheter, -24,6 Mkr och i inventarier -6,5 Mkr.

Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med 402,3 Mkr (114,7) och avser huvudsakligen nyemission om 400 Mkr.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 430,1 Mkr jämfört med 18,5 Mkr vid samma period föregående år. Därutöver finns tillgängliga ej utnyttjade kreditramar om 5 Mkr.

Segmentsredovisning – verksamhetsområden

Arlandastad Group är ett fastighetsbolag vars verksamhet baseras på tre verksamhetsområden – tillika redovisningssegment – Fastighetsförädling, Fastighetsförvaltning och Operativa bolag.

Verksamheten har hittills fokuserat på att förädla och förvalta ett 240 hektar stort markområde som utgör angöringen till Arlanda flygplats. Detta har skett genom förvärv av råmark som sedan detaljplanelagts och utvecklats, samt genom omvandling av befintliga fastigheter som stöpts om och förädlats till helt nya verksamheter. Sedan fjärde kvartalet 2020 är två byggnader klassificerade som rörelsefastigheter där två operativa bolag inom koncernen, Training Partner och Scandinavian XPO, huvudsakligen bedriver verksamhet.

De operativa bolagen bidrar till ett ekosystem där helheten blir starkare än de enskilda verksamheterna och därmed attraherar nya etableringar i området som i sin tur medför att Bolaget kan teckna hyresavtal dels på högre nivåer än tidigare när en stadsdel successivt färdigställs, dels att hyresnivåerna normalt sett är högre i närliggande områden och kommuner. Vidare bidrar verksamheterna inom Operativa bolag, som Training Partner och Scandinavian XPO, till fler besök på områden och behov av kringliggande tjänster som i sin tur bidrar till högre omsättningspotential för hyresgäster och därmed högre intäkter för bolaget i form av högre omsättningshyror.

Koncernen 2021 jan–sep, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hyresintäkter	1 314	73 266	-	-11 625	62 954
Intäkter från operativa bolag	-	-	59 493	-	59 493
Övriga intäkter	-	-	222	-	222
Rörelseintäkter	1 314	73 266	59 715	-11 625	122 669
Fastighetskostnader	-187	-25 258	-	-	-25 445
Avskrivning fastigheter	-	-10 436	-	-	-10 436
Kostnader från operativa bolag	-	-	-52 401	11 625	-40 776
Bruttoresultat	1 127	37 572	7 314	-	46 013
Administrationskostnader	-175	-2 974	-13 299	-40 639	-57 087
Finansnetto	-1 469	-25 748	-2 765	-24	-30 006
Resultat före värdeförändringar	-518	8 851	-8 763	-40 663	-41 093
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-13 438	186 085	-	-	172 647
Resultat före skatt	-13 956	194 936	-8 763	-40 663	131 553

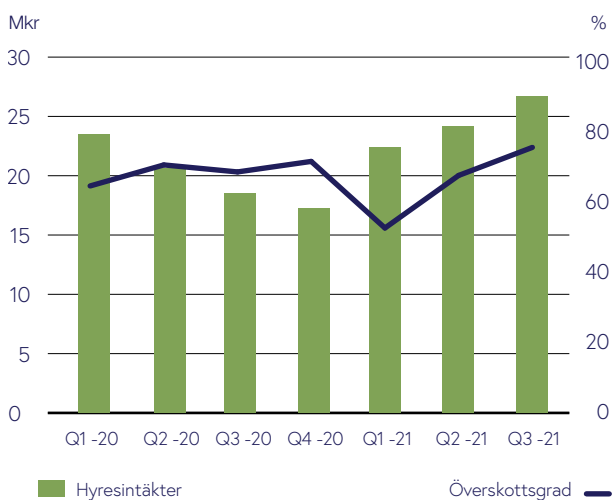
Koncernen 2020 jan–sep, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hyresintäkter	-	62 524	-	-11 888	50 636
Intäkter från operativa bolag	-	-	32 230	-	32 230
Övriga intäkter	116	77	5 936	-	6 129
Rörelseintäkter	116	62 601	38 166	-11 888	88 995
Fastighetskostnader	-	-20 614	-	-	-20 614
Kostnader från operativa bolag	-	-	-37 242	11 888	-25 354
Bruttoresultat	116	41 987	924	-	43 027
Administrationskostnader	-1 268	-2 208	-16 652	-10 504	-30 632
Finansnetto	-	-23 049	-2 155	-	-25 204
Resultat före värdeförändringar	-1 152	16 730	-17 883	-10 504	-12 809
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	-94 839	-	-	-94 839
Resultat före skatt	-1 152	-78 109	-17 883	-15 626	-107 648

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna uppgick till 73,3 Mkr (62,5). Omförhandlade hyreskontrakt med omsättningshyra har gett en ökning med cirka 22 Mkr medan pandemieffekt på övrig omsättningshyra ger en minskning på cirka 9 Mkr. Sedan fjärde kvartalet 2020 är två av byggnaderna klassificerade som rörelsefastigheter där bolag inom koncernen, Training Partner och Scandinavian XPO, bedriver verksamhet.

Per den 30 september 2021 omfattade Arlandastad Groups innehav cirka 93 000 kvm (87 000) LOA och cirka 18 000 kvm (18 000) garage fördelat på tio förvaltningsenheter och två rörelsefastigheter. I koncernens förvaltningsfastigheter ingår även testbanor, långtidsparkeringar samt Nybygget som inte ingår LOA.

Hyresintäkter och överskottsgrad



Fastighetskostnaderna uppgick till -35,7 Mkr (-20,6). Ökningen mot föregående år förklaras huvudsakligen av avskrivningar på rörelsefastigheter, -10,4 Mkr, men även högre kostnader för fastighetsskötsel varav ca 2 Mkr för vintertjänster, reparation & underhåll samt högre taxebundna kostnader.

Bruttoresultatet uppgick till 37,6 Mkr (42,0) under de första nio månaderna. Minskningen kan huvudsakligen härledas till avskrivning på rörelsefastigheter, -10,4 Mkr, men även av högre fastighetskostnader.

Finansiella poster uppgick till -25,7 Mkr (-23,0) och avser huvudsakligen räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på en högre räntebärande skuld. Snitträntan uppgick till 2,67%.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 8,9 Mkr (16,7). Rensat för avskrivningar på rörelsefastigheter överstiger resultatet föregående år med 2,6 Mkr. Realiserade värdeförändringar på kommersiella fastigheter uppgick till 186,1 Mkr (-94,9). Ökningen beror huvudsakligen på lägre avkastningskrav, men också på nytecknade och omförhandlade hyresavtal.



Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut normalt två gånger per år, per slutet av andra och fjärde kvartalet. I det första och tredje kvartalet bestäms värdet normalt genom interna värderingar som bygger på de senaste externa värderingarna med justering för nya hyresavtal, investe-

ringar, färdigställda projekt samt ändring av avkastningskrav. Per den 30 september 2021 har fastigheterna dock värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen uppgick till 6,1%.

	Första 9 månaderna		Tredje kvartalet		Helår
	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-dec 2020
Nyckeltal, Fastighetsförvaltning, Mkr					
Driftnetto	48,0	41,9	26,3	12,6	54,2
Överskottsgrad	66%	67%	74%	68%	68%
Resultat före värdeförändringar	8,9	16,7	4,8	4,1	17,4
Underliggande hyresvärde	-	-	139	137	133
Förändring av underliggande hyresvärde	5%	-	1%	-	-3%
Belåningsgrad	26%	29%	26%	29%	27%
Marknadsvärde kommersiella fastigheter	1 915	2 061	1 915	2 061	2 203



Verksamhetsområde Fastighetsförädling

Fastighetsförädling är den verksamhetsdel inom Arlandastad Group som hanterar strategidelen, eller 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 bebyggandet och sedermera förvaltning av fastigheterna. Per 30 september 2021 hade Arlandastad ianspråktagit mindre än tio procent av de potentiella byggrätterna om mellan 1,3–1,4 miljoner kvm BTA. Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga faktorer i Arlandastads värdeskapande.

Per den 30 september var tre större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 214 Mkr, varav 167 Mkr avser infrastruktur för att öka tillgängligheten i området och möjliggöra kommande projekt och resterande avser ombyggnation i Scandinavian XPO för

Longstay. Efter färdigställande beräknas Longstayprojektet bidra med ett hyresvärde i storleksordningen 8,3 Mkr på helårsbasis. Under de första nio månaderna uppgick de totala investeringarna till 89 Mkr (264), varav cirka 61 Mkr utgjordes av två större infrastrukturprojekt.

De realiserade värdeförändringarna påverkades negativt med 13,4 Mkr. Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheterna har under det senaste året ökat till 3 543 Mkr (2 797) både genom att byggrätternas genomsnittliga värde ökat från 2 954 kr/kvm BTA till 3 142 kr/kvm BTA samt framskridande av detaljplaneprocessen genererat ytterligare potentiella byggrätter i stadsdel 6.

Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt uppgår till 225 Mkr, varav 12,5 är kvarstår för att finansiera del av det nya Longstayhotellet. Den totala projektvinsten uppgick under första nio månaderna till 36 procent (14).

	Första 9 månaderna		Tredje kvartalet		Helår
	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-dec 2020
Nyckeltal, Fastighetsförädling, Mkr					
Investeringar	89	264	10	34	402
Projektvinst %	36%	14%	28%	14%	28%
Genomsnittligt värde byggrätter (kr/kvm)	3 142	2 954	3 142	2 954	3 093
Marknadsvärde förädlingsfastigheter	3 543	2 797	3 543	2 797	3 487

Pågående förädlingsprojekt

Stadsdel	Projektnamn	Yta,kvm	Hyresvärde		Total inv. inkl mark	Varav nedlagt per 30 juni 2021	Varav kvar att inv., mkr	Uthyrningsgrad jan 2021	Färdigställt	Kategori
			mkr	kr/kvm						
1,4	Passage under E4:an	-	-	-	99,0	84	15,0	-	Q3 2021	Infrastruktur
5	Väg Stadsdel 5	-	-	-	67,7	28	40,1	-	Q2 2022	Infrastruktur
1	Scandinavian XPO Longstay	3 700	8,325	2 250	47,1	4	43,1	100%	Q2 2022	Ombyggnation

Arlandastad Groups ackumulerad värdeökning på fastigheter kommer primärt från att marknadsvärde på byggrätter är väsentligt högre än det förvärvade bokförda värdet på mark.

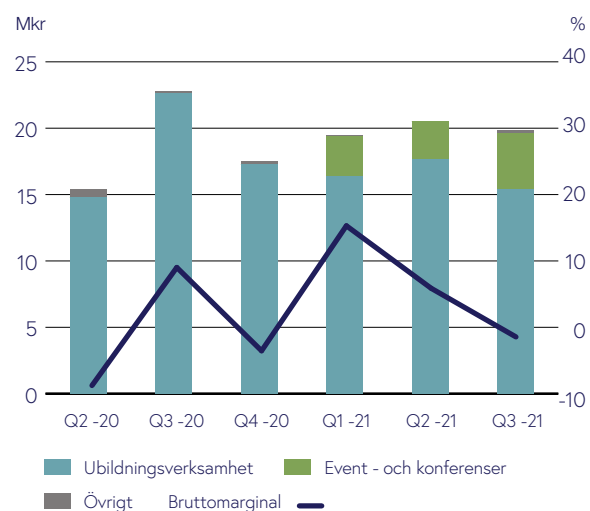
Passage under E4 utförs av Trafikverket och väg i stadsdel 5 utförs av Sigtuna kommun vilket gör att Arlandastad Group inte kontrollerar prognos och ekonomi.

Verksamhetsområde Operativa bolag

I verksamhetsområde operativa bolag ingår huvudsakligen två dotterbolag; Training Partner och Scandinavian XPO. Training Partner är en tidigare stor hyresgäst i koncernens fastigheter som erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Scandinavian XPO hyr ut lokaler för eventverksamhet (event/mässor/konferenser) i den nya mötes- och mässanläggningen färdigställdes under det första kvartalet 2021.

De totala intäkterna uppgick under de första nio månaderna till 59,7 Mkr (38,2). Ökningen beror delvis på att evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO har kommit i gång under 2021 och dels på att dotterbolaget Training Partner, förvärvades i Q2 2020, detta år har bidragit med ytterligare ett kvartals resultat jämfört med samma period föregående år.

Totalintäkter och bruttoreultat

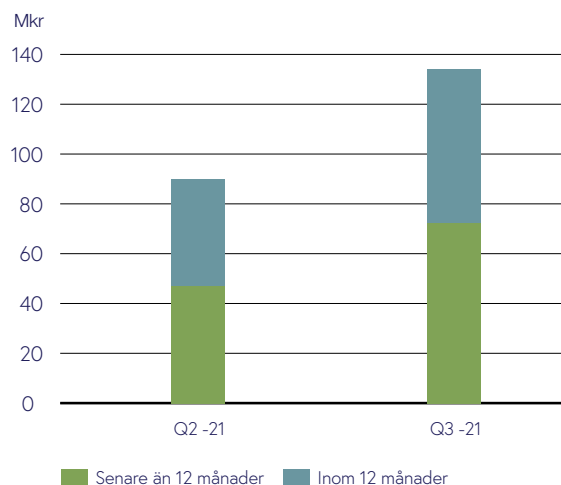


Training Partner står för 49,5 Mkr av verksamhetsområdets intäkter under det första nio månaderna. Resterande intäkter kommer huvudsakligen från Scandinavian Xpo.

Intresset för eventbranschen har ökat i takt med avklarade vaccinationer och borttagna restriktioner. Det är en stark efterfrågan på primärt mindre möten för mindre än 500 personer medan efterfrågan på lokaler för större event är fortsatt något avvaktande.

Affärsområdets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 133,9 Mkr (-), varav av 61,6 Mkr bedöms redovisas under den kommande tolv månadersperioden. Motsvarande orderstock vid halvårsskiftet uppgick till totalt 90 Mkr varav 43 Mkr kommande tolv månadersperiod. Bruttoresultat uppgick 7,3 Mkr (0,9), med en marginal om 12 procent (3). Resultatet före skatt var 8,8 Mkr (-17,9) Intäkterna för event- och utbildningsverksamheten är säsongsbetonad och redovisas när event och utbildningar genomförs.

Orderstock



Nyckeltal, Operativa bolag, Mkr	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Intäkter från operativa bolag	59,5	32,3	54,7
Bruttoresultat	7,3	0,9	-3,8
Total orderstock	133,9	-	-
Orderstock kommande 12 månader	61,6	-	-

Resultat för moderbolaget i sammandrag

Belopp i Tkr	Första 9 månaderna		Tredje kvartalet		Helår
	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-dec 2020
Hyresintäkter	13 902	14 918	4 727	4 687	19 968
Övriga rörelseintäkter	1	70	-	14	145
Totala intäkter	13 903	14 988	4 727	4 701	20 113
Fastighetskostnader	-5 307	-4 683	-754	-1 029	-6 242
Driftsöverskott	8 596	10 305	3 973	3 672	13 871
Administrationskostnader, av- och nedskrivningar	-45 686	-33 693	-26 704	-21 323	-74 346
Finansnetto	-9 069	-10 636	-3 041	11 594	-10 630
Förvaltningsresultat	-46 159	-34 024	-25 772	-6 057	-71 105
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	6 081
Resultat före skatt	-46 159	-34 024	-25 772	-6 057	-65 024
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	572
Periodens resultat	-46 159	-34 024	-25 772	-6 057	-64 452

Periodens resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består för närvarande av koncernfunktioner, koncernadministration och fastighetsförvaltning. Totala intäkter uppgick till 13,9 Mkr (14,9) under det första nio månaderna. Intäkterna avser i sin helhet

hyresintäkter. Administrationskostnaderna uppgick till -45,7 Mkr (-33,7). Ökningen mot föregående år är huvudsakligen hänförlig till kostnader för noteringen, vilka uppgår till -22 Mkr. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -46,2 Mkr (-34,0).

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Tkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	136 789	140 052	138 907
Andelar i koncernföretag	146 861	129 281	146 810
Fordringar hos koncernföretag	379 150	261 404	349 336
Övriga anläggningstillgångar	3 646	3 277	4 538
Anläggningstillgångar	666 446	534 014	639 591
Fordringar hos koncernföretag	32 219	89 215	108 922
Övriga kortfristiga fordringar	4 187	2 284	7 481
Likvida medel	423 247	15 726	161 565
Omsättningstillgångar	459 654	107 225	277 968
SUMMA TILLGÅNGAR	1 126 100	641 239	917 559
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	766 137	337 254	412 296
Långfristiga räntebärande skulder	321 115	303 800	337 660
Långfristiga skulder	321 115	303 800	337 660
Kortfristiga skulder	38 848	185	167 603
Kortfristiga skulder	38 848	185	167 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 126 100	641 239	917 559

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1126,1 Mkr per 30 september, jämfört med 917,6 Mkr vid det senaste årsskiftet. Det egna kapitalet uppgick till 766,1 Mkr, jämfört med 412,3 Mkr per 31 december 2020. Ökningen av det egna kapitalet beror huvudsakligen på den genomförda nyemissionen under det tredje kvartalet.

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	179	-	381 051	-9 953	371 277
Omföring resultat föregående år	-	-	-9 953	9 953	-
Periodens resultat jan-sep 2020	-	-	-	-34 024	-34 024
Eget kapital 2020-09-30	179	-	371 098	-34 024	337 253
Nyemission	1	105 470	-	-	105 470
Periodens resultat okt-dec 2020	-	-	-	-30 427	-30 427
Eget kapital 2020-12-31	179	105 470	371 098	-64 451	412 296
Nyemission registerad	11	-11	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-64 451	64 451	-
Fondemission	323	-	-323	-	-
Nyemission	53	399 947	-	-	400 000
Periodens resultat jan-sep 2021	-	-	-	-46 159	-46 159
Eget Kapital 2021-09-30	566	505 406	306 324	-46 159	766 137

Övrig information

Medarbetare

Under perioden uppgick medelantalet heltidsanställda till 64 personer (69). Minskningen förklaras främst av omstruktureringar i, det under 2020 förvärvade bolaget, Training Partner, medan antalet anställda i koncernens övriga verksamheter har ökat.

Förändringar i styrelsen och beslut på extra bolagstämma

På extra bolagstämma den 18 augusti valdes Lars Thagesson till ny styrelseledamot. Vidare beslutades vid den extra bolagsstämman, i enlighet med styrelsens förslag, om att införa ett incitamentsprogram genom emission av sammanlagt högst 286 195 teckningsoptioner, till följd varav Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 2 575,76 kronor, till ledande befattningshavare inom Bolaget och koncernen samt till Bolaget med efterföljande överlåtelse till ledande befattningshavare inom Bolaget och koncernen.

Björn Nilsson har valt att lämna styrelsen för att frigöra tid för andra åtaganden.

Säsongsvariationer

Arlandastad Groups driftsöverskott påverkas av säsongsvariationer avseende driftskostnader. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel såsom snöröjning. Även koncernens operativa bolag har säsongsvariationer där verksamheten minskar över runt 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

Bolaget ingick 1 februari 2021 ett konsultavtal med Arrecta AB som ägs av Peter Wågström (styrelseordförande i Arlandastad

Group). Avtalet löpte ut den 31/8 2021. Under årets första 9 månader har arvodet belastat resultatet med 0,9 Mkr. Utöver vad som beskrivs ovan har inga väsentliga transaktioner med närstående förekommit under perioden.

Intäkter från operativa bolag

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

Förvaltningsfastigheter

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

Rörelsefastigheter

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

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring

För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se årsredovisning för 2020.

Värdering av räntebärande skulder

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens och moderbolagets affärsrisker och riskhantering samt hantering av finansiella risker beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidan 5 samt i not 24.

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat under perioden som väsentligen påverkar eller förändrar dessa beskrivningar av koncernens och moderbolagets risker och hantering av dessa.

Ägarstruktur

Per den 30 september 2021 var aktieägandet i Arlandastad Group AB fördelat enligt följande:

Gelba Management AB 45%, SBB 20% och andra aktieägare med innehav över 5 % äger 15% av aktierna samt övriga aktiägare 15%.

Arlandastad Group AB noterades vid Nasdaq First North Premier den 15 september. Erbjudandet omfattade 5 925 926 nyemitterade aktier till ett värde av cirka 400 miljoner kronor. Inför erbjudande hade SBB Norden AB samt Prior & Nilsson Fonder åtagit sig till att teckna aktier i erbjudandet motsvarande cirka 338,5 miljoner kronor. Arlandastad Group hade vid periodens slut totalt 62 880 038 aktier, varav samtliga är av samma slag. Aktiekapitalet uppgick till 0,6 Mkr. Var och en av aktierna har ett kvotvärde om 0,009 SEK.

Nyemission

Efter periodens slut har styrelsen, med stöd av övertilldelningsoption beslutad vid årsstämman, beslutat att utge 375 548 nya aktier.

Revisor

Vid extra bolagstämma 1 november 2021 fattades beslut om att välja Ernst&Young AB som revisionsbolag och att Oskar Wall väljs till ansvarig revisor.

Framtidsutsikter

Arlandastad Group lämnar ingen prognos.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké
januari–december, 17 februari 2022

Årsredovisning 2021
mars 2022

Årstsämma, 22 april 2022

Finansiella definitioner

Avkastning på eget kapital, %

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

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.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

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 bolag

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

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under periodens slut.

Orderstock intäkter från operativa bolag

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Ränteteckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

Soliditet

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen. Används för att belysa Arlandastad Groups finansiella stabilitet.

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 så såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och fastighetsskatt som avskrivning på rörelsefastigheter.

Förändring av underliggande hyresvärde

Årets förändring i kontrakterat hyresvärde i förhållande till föregående års kontrakterade hyresvärde.

Hysesintäkter

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

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg. Används för att belysa koncernens intäktpotential.

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.



För ytterligare information, vänligen kontakta:

Dieter Sand, VD och koncernchef,
dieter.sand@arlandastad.se
mobil: 0722-253 771
Johanna Klingvall, CFO,
johanna.klingvall@arlandastad.se
mobil: 0702-812 499

Arlandastad Group AB

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

Besöksadress:

Pionjärvägen 77 p entré A ingång 1, Arlandastad