



# Arlandastad Group AB

## Halvårsrapport januari–juni 2021



# Halvårsrapport januari–juni 2021

## 78,8 MKR

Intäkter

## 26,6 MKR

Bruttoresultat

## 16 %

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 över tid

### Första halvåret januari till juni 2021

- Intäkterna ökade med 47 % och uppgick till 78,8 (53,6) Mkr.
- Det årliga underliggande hyresvärdet uppgick till 137 Mkr, vilket motsvarar en ökning om 3 procent.
- Resultat före värdeförändringar uppgick till -19,4 Mkr (-6,9).
- Resultatet före skatt uppgick till -34,3 Mkr (-103,9).
- Periodens resultat uppgick till -33,1 (-86,9) Mkr, motsvarande -3,50 kronor (-9,69) per aktie före utspädning.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 5,8 miljarder kronor (4,8).
- Belåningen på fastigheterna uppgick 1,6 miljarder kronor (1,3), motsvarande en belåningsgrad om 27 % (28).
- Substansvärdet per aktie (NAV) ökade till 456 kr (393).
- Avkastningen på eget kapital uppgick till 16 % den senaste 12 månadersperioden (20 % för helåret 2020).
- På årsstämman valdes Peter Wågström till ny ordförande och Maria Rankka samt Sunniva Fallan Röd till nya ledamöter, vidare antog bolaget det nya namnet Arlandastad Group.
- Inriktningsbeslut om att notera bolagets aktier på Nasdaq First North Premier under innevarande år.
- Efter periodens slut har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) förvärvat 15 % av aktierna i bolaget. Vidare har Arlandastad Group och SBB överenskommit att starta ett JV-bolag för att utveckla större fastighetsprojekt i strategiska områden.
- Vid en extra bolagsstämma i augusti beslutades om ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare samt att Lars Thageson, representant för SBB, valdes till ny styrelseledamot.

### Finansiella nyckeltal

Belopp i Mkr	Första halvåret		Andra kvartalet		Helår
	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-dec 2020
Intäkter	78,8	53,6	41,7	30,0	118,5
Bruttoresultat	26,6	28,3	13,4	13,2	49,7
Förändring i underliggande hyresvärde, %	3%	-	-	-	-3%
Överskottsgrad, %	60%	66%	67%	70%	68%
Resultat före värdeförändringar	-19,4	-6,9	-11,2	-5,5	-31,2
Periodens resultat	-33,1	-86,9	-23,6	-85,8	496,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	-3,50	-9,69	-2,49	-9,57	55,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16,0	68,1	10,5	114,7	7,4
Marknadsvärde fastigheter	5 766	4 773	5 766	4 773	5 690
Belåningsgrad, fastigheter, %	27%	28%	27%	28%	27%
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	456	393	456	393	485
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	16%	-	-	-	20%

För definitioner se sid 25.

<sup>1</sup> Senaste 12 månadersperioden.

# Positionerade för fortsatt expansion med god lönsamhet över tid

Vi har under året sett ett kontinuerligt ökat intresse för att etablera sig i Arlandastad, trots pågående pandemi och därmed låg aktivitet på flygplatsen. Hyresintäkterna uppgick till 39 Mkr under det första halvåret, vilket är i linje med föregående år. Vi har tecknat flera nya hyresavtal på dels högre nivåer än tidigare, och dels över hyresnivåerna i närliggande områden och kommuner, vilket är mycket glädjande. Samtidigt har orderstocken för våra event och utbildningar inom verksamhetsområde Operativa bolag ökat under året och uppgick till totalt 90 Mkr per sista juni, varav 43 Mkr bedöms bidra till intäkterna den kommande tolv månadersperioden. Sammantaget ökade koncernens omsättning under det första halvåret med 47 procent till 79 Mkr (54 Mkr), varav förvärv bidrog med 16 Mkr.

Vår bedömning är dock att pandemin kommer att påverka årets resultat negativt med drygt 100 Mkr före värdeförändring, mer eller mindre jämnt fördelat mellan våra tre verksamhetsområden. Omkring tre fjärdedelar av effekten – som förklaras av uteblivna omsättningshyror, uppskjutna utbildningar och event eller framflyttade etableringsbeslut samt ett drygt års förskjutning av projekten i vår förädlingsverksamhet – belastar första halvåret och resterande del tredje kvartalet. Från årets fjärde kvartal bedömer vi att koncernens verksamhet ska normaliseras. Arlandastad Group är väl positionerade för fortsatt expansion med en god lönsamhet över tid.

## Orealiserade värdeförändringar

I den senaste externa värderingen av vår fastighetsportfölj, gjord per halvårsskiftet med ett genomsnittligt avkastningskrav om 6,63 procent, har värdet på koncernens förvaltningsportfölj ökat med 39,5 Mkr under året till följd av nytecknade och omförhandlade hyresavtal. Samtidigt har vi under året investerat cirka 50 Mkr i två större infrastrukturprojekt vilket gör att resultateffekten av dessa poster blir negativt om cirka 15 Mkr under första halvåret. Investeringarna, som dels består av en tunnel under E4:an och en väg genom stadsdel 5 gör att vi nu med full kraft kan påbörja exploateringen av bland annat företagsparken F60, vilket möjliggör att vi kan se positiva effekter på vår finansiella utveckling redan under



slutet av innevarande år. Marknadsvärdet på vår fastighetsportfölj uppgick per sista juni till 5 766 Mkr (4 773), en ökning med 21 procent det senaste året. Belåningsgraden uppgick till 27 procent (28).

■ ■ **Vår affärsutvecklingskompetens bottnar i gedigen erfarenhet och kunskap kring processer för att vidareutveckla områden med potential. Vi ser möjligheter och vi har förståelse för vad som passar platsen och samhällets förutsättningar."**

## Hög aktivitet

Under det första halvåret har vi färdigställt den första etappen av Scandinavian XPO, den nya internationella mötes- och evenemangsarenan med totalt 40 000 kvm, varav cirka 20 000 kvm utgörs av mötesytor med kapacitet för upp till 8 500 personer i tre mässhallar, dels 421 hotellrum samt med 2 000 kvm konferensyta. Vi driver både varumärket Scandinavian XPO samt verkar som operatör i delar av anläggningen med fokus på att skapa bästa förutsättningar för att hålla anläggningen tekniskt, logistiskt och upplevelsemässigt på högsta internationella nivå. Mottagandet i eventbranschen är långt över förväntan och anläggningen var mer eller mindre fullbokad för första halvan av 2021 innan pandemin slog och medförde att alla de större bokningarna sköts på framtiden. Under andra kvartalet 2020 konsoliderade vi Training Partner, tidigare hyresgäst, som erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Training Partner är en viktig del i vårt strukturerade förädlingskoncept DRIVELAB,

där olika anläggningar och fastigheter realiserar ett område där aktörer inom fordonsindustrin verkar för framtidens innovationer och lösningar.

En annan milstolpe var färdigställandet av en tunnel under E4:an. Tunneln invigdes den 9 juli och möjliggör att vi för första gången på ett smidigt sätt kan binda samman infrastrukturen i den västra och östra delen av vårt markområde. I det senare området är arbetet med att förverkliga företagsparken F60 redan påbörjat. F60 kommer att innehålla cirka 120 000 kvm lokalyta med inriktning på verkstad, service och anknytande 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 affärsmodell**

Arlandastad Group fokuserar på att utveckla attraktiva konceptuella kluster med verksamheter som får ett mervärde av att verka inom samma område. 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. Vår affärsutvecklingskompetens bottenar i gedigen erfarenhet och kunskap kring processer för att vidareutveckla områden med potential. Vi ser möjligheter och vi har förståelse för vad som passar platsen och samhällets förutsättningar. Vår huvudsakliga verksamhet drivs inom två kärnområden – fastighetsförädling och fastighetsförvaltning, medan våra operativa bolag är rörelsedrivande komplement till kärnverksamheten och stärker helheten.

### **Betydande potential**

Idag har vi nyttjat mindre än 10 procent av de potentiella byggrätterna i området 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. Efter-

som detaljplaner och infrastruktur redan finns på plats är det våra resurser och det generella marknadsklimatet som avgör tidsperspektivet.

### **Med sikte på börsen**

I samband med årsstämman i mitten av maj togs beslut om ett namnbyte till Arlandastad Group samt att sikta på en notering av bolagets aktier under innevarande år. Styrelsen har även beslutat om långsiktiga finansiella mål som säger att avkastningen på eget kapital ska överstiga 15 procent över tid och att belåningsgraden ej ska överstiga 50 procent.

Vi har de senaste decenniet byggt upp en gedigen kompetens och kunskap kring att utveckla och förädla markområden till arbets-, mötes- och eventplatser. Denna kunskap kan vi nu, via en börsnotering och ökad tillgång till kapitalmarknaden, nyttja för att bredda verksamheten till nya projekt, områden och geografier genom att förädla fastigheter och utveckla markområden för såväl samhället som för våra aktieägare. Även om vi lever i en värld påverkad av en pågående pandemi, och allt det för med sig, ser jag med tillförsikt fram emot kommande kvartal.

Arlandastad i augusti 2021

### **Dieter Sand**

VD och koncernchef

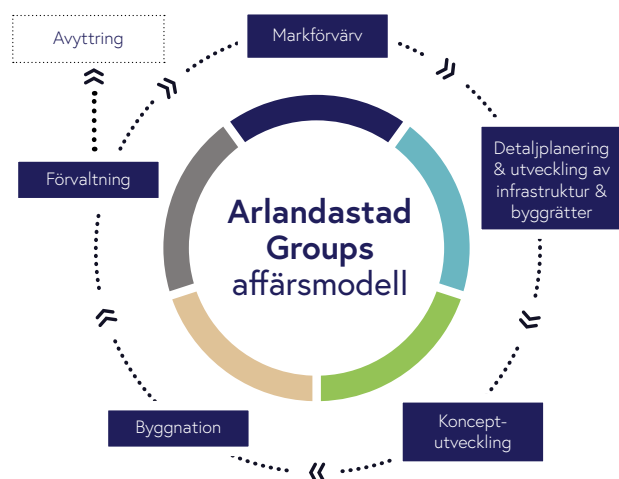
**Arlandastad Group har sedan 2008 och fram till årsskiftet 2020/21 skapat ett sammanlagt resultat före skatt om 3,9 miljarder kronor. Den stora värdeutvecklingen har skett de senaste fem åren, efter en inledande period med förberedelse och planering av infrastrukturen i området."**

# 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 2021 skapat förädlingsvärden om 3,9 miljarder kronor och har idag en balansomslutning om drygt 6 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.

<b>Markförvärv</b>	Arlandastad Group fokuserar på att identifiera och förvärva strategiska större markområden med potential att utveckla och förädla fastigheter med bolagets konceptmodell.
<b>Detaljplanearbete &amp; utveckling av infrastruktur &amp; byggrätter</b>	Detaljplaneringen är central för Arlandastad Group och styrs av nyckelorden, genomtänkt, välplanerat och förberett. Detaljplaneplanerade områden ska fungera som effektiva kluster och skapa plattformar samt synergier.
<b>Konceptutveckling</b>	Med en djup förståelse för kundens verksamhet utvecklar Arlandastad Group nav med ytterligare verksamheter som stöttar och gemensamt skapar synergier mellan varandra utifrån ankarkunden.
<b>Byggnation</b>	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.
<b>Förvaltning</b>	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.

## Finansiella mål

**Avkastning på eget kapital skall överstiga 15 procent över tid.**

**Fastigheternas belåningsgrad skall ej överstiga 50 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.

## 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.

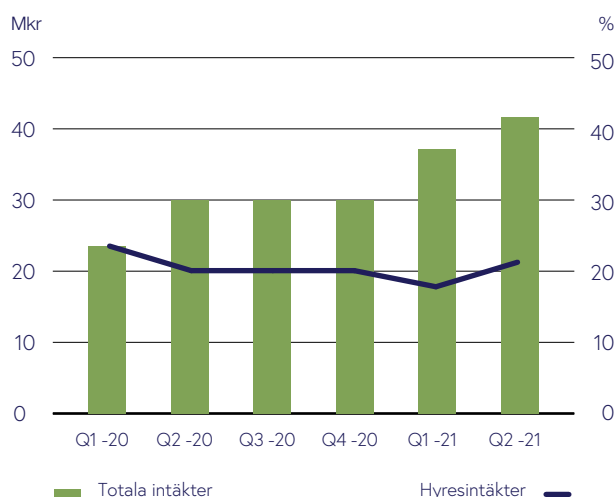


# Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Första halvåret		Andra kvartalet		Helår
	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-dec 2020
Hyresintäkter	38 992	38 031	21 208	14 559	62 506
Intäkter från operativa bolag	39 827	12 649	20 514	12 649	49 402
Övriga rörelseintäkter	-	2 883	-	2 827	6 616
<b>Intäkter</b>	<b>78 819</b>	<b>53 563</b>	<b>41 722</b>	<b>30 035</b>	<b>118 524</b>
Fastighetskostnader	-24 680	-14 738	-12 664	-6 259	-30 677
Kostnader från operativa bolag	-27 503	-10 528	-15 705	-10 528	-38 123
<b>Bruttoresultat</b>	<b>26 636</b>	<b>28 297</b>	<b>13 353</b>	<b>13 248</b>	<b>49 724</b>
Administrationskostnader	-27 121	-18 465	-13 606	-10 248	-44 779
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-4 743
Finansiella intäkter	27	93	9	72	2 954
Finansiella kostnader	-18 922	-16 808	-10 966	-8 563	-34 352
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-19 380</b>	<b>-6 883</b>	<b>-11 210</b>	<b>-5 491</b>	<b>-31 196</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-14 898	-97 013	-14 898	-97 013	681 820
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-34 278</b>	<b>-103 896</b>	<b>-26 108</b>	<b>-102 504</b>	<b>650 624</b>
Skatt på årets resultat	1 192	17 037	2 470	16 750	-154 478
<b>Periodens resultat</b>	<b>-33 086</b>	<b>-86 859</b>	<b>-23 638</b>	<b>-85 754</b>	<b>496 146</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:					
Omräkning av utländska filialer	1 461	-	-1 152	-	-
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>1 461</b>	<b>-</b>	<b>-1 152</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-31 624</b>	<b>-86 859</b>	<b>-24 790</b>	<b>-85 754</b>	<b>496 146</b>

Hela periodens resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Totala intäkter och hyresintäkter



## Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 78,8 Mkr (53,6) under det första halvåret, varav 39,0 Mkr (38,0) kan härledas till hyresintäkter och 39,8 Mkr (12,6) till segmentet Operativa bolag. Förvärv bidrog med 16 Mkr. Hyresintäkterna är i linje med föregående år. Omförhandlade hyreskontrakt och pandemieffekt gav netto en ökning om cirka 3 Mkr vilket möts av en minskning om 2 Mkr på grund av högre eliminering av koncernintern hyra första halvåret 2021.

Bruttoresultatet uppgick under första halvåret till 26,6 Mkr (28,3). Minskningen av bruttoresultatet förklaras av högre fastighetskostnader till följd av avskrivningar på rörelsefastigheter och högre driftskostnader till följd av en kallare vinter och färdigställd mötes- och eventarena.



Administrationskostnaderna uppgick till 27,1 Mkr (-18,5). Omkring 5 Mkr av kostnadsökningen kan härledas till aktiviteter inom Training Partner och Scandinavian XPO. Vidare har poster av engångskaraktär avseende den pågående IPO-processen belastat med 5 Mkr (-).

Koncernens totala finansnetto uppgick till -18,9 Mkr (-16,7), vilket huvudsakligen kan härledas till räntekostnader för lånefinansiering. Se även sid 12, Finansiering.

De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -14,9 Mkr (-97,0). Värdet på koncernens förvaltningsobjekt har ökat med 39,5 Mkr under året, samtidigt som investeringar i två större infrastrukturprojekt inom förädlingsverksamheten temporärt belastar med 54 Mkr.

Under första halvåret redovisas en skatteintäkt 1,2 mkr (17,0) mkr hänförlig till uppskjuten skatt.

Periodens resultat uppgick till -33,1 Mkr (-86,9), vilket motsvarar ett resultat per aktie före utspädning om -3,50 kronor (-9,69).



# Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Tkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	15 718	24 037	15 718
Förvaltningsfastigheter	5 261 049	4 822 294	5 221 548
Rörelsefastigheter	521 002	0	502 396
Nyttjanderättstillgångar	10 200	5 071	11 556
Övriga anläggningstillgångar	38 539	14 155	33 157
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>5 846 508</b>	<b>4 865 557</b>	<b>5 784 376</b>
Kortfristiga fordringar	102 249	75 022	95 275
Likvida medel	57 751	62 691	163 351
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>160 000</b>	<b>137 713</b>	<b>258 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 006 508</b>	<b>5 003 270</b>	<b>6 043 001</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 524 134</b>	<b>2 867 284</b>	<b>3 555 759</b>
Långfristiga skulder	1 523 913	1 322 637	1 552 232
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	6 823	5 071	8 031
Uppskjuten skatteskuld	824 319	656 364	825 511
Avsättningar	0	3 281	0
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2 355 055</b>	<b>1 987 353</b>	<b>2 385 774</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	32 934	4 609	7 670
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	3 377	0	3 525
Aktuella skatteskulder	9 330	5 891	4 689
Övriga kortfristiga skulder	81 677	138 133	85 585
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>127 318</b>	<b>148 633</b>	<b>101 468</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 006 508</b>	<b>5 003 270</b>	<b>6 043 001</b>

## 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 juni 2021 enbart hänförligt till Training Partner.

## Fastigheter

Arlandastads fastighetsbestånd bestod vid periodens slut till tolv stycken fastigheter, vilka utgörs av kommersiella fastigheter samt byggrätter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 juni till 5,8 miljarder kronor (4,8). 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 halvåret		Helår
	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr</b>			
<b>Verkligt värde per 1 januari</b>	<b>5 222</b>	<b>4 689</b>	<b>4 689</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	54	230	273
Omklassificeringar	-	-	-422
Orealiserade värdeförändringar	-15	-97	682
<b>Verkligt värde per periodens slut</b>	<b>5 261</b>	<b>4 822</b>	<b>5 222</b>
<b>Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>			
Kommersiella fastigheter	1 774	2 025	1 735
Byggrätter och förädlingsfastigheter	3 487	2 797	3 487
<b>Redovisat värde rörelsefastigheter, Mkr</b>			
Ingående anskaffningsvärde	502		-
Investeringar i befintliga fastigheter	25		129
Omklassificering från förvaltningsfastigheter			378
Årets avskrivningar	-6		-5
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>521</b>		<b>502</b>

Belåningsgraden uppgick till 27 procent (28) vid kvartalets slut.

	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Belåningsgrad (LTV)	27%	28%	27%

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

### Eget kapital

Arlandastads balansslutning uppgick till 6,0 mdr per 30 juni 2021 (5,0). Det egna kapitalet uppgick till 3,5 mdr, vilket var i linje med det senaste årsskiftet (3,6). Koncernens soliditet uppgick till 59 procent vid periodens slut vilket var oförändrat mot senaste årsskiftet.

Avkastningen på eget kapital var 16 procent under den senaste 12 månaders perioden (20 procent under 2020).

### Skatt

Uppskjutna skatt per den sista juni uppgick till -824,3 Mkr (-656,4). Den uppskjutna skatten är väsentligen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den uppskjutna skatten är upptagen till 20,6 procent vilket gäller från och med verksamhetsåret 2021.

## Finansiering

Räntebärande nettoskulder uppgick till 1,6 mdr (1,3) vid periodens slut, vilket var i linje med det senaste årsskiftet. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 2,8 procent (2,8). Räntetäckningsgraden under första halvåret uppgick till 0,4 (1,0).

Av skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år avser 133 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 juni 2021 till 232 Mkr.

## Fördelning av räntebärande skulder, Tkr

Fastighetslån	1 268,5
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt	132,5
Övrig finansiering	5,8
<b>Totala räntebärande skulder</b>	<b>1 556,8</b>

Beviljade byggnadskreditiv, ej nyttjade	19,0
Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt	212,8
Ej nyttjad kredit facilitet	5,0

## Kreditförfallostruktur 30 juni 2021

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0-1 år	165,4	11%
1-2 år	123,7	8%
2-3 år	1 106,5	71%
3-4 år	155,9	10%
4-5 år	0,4	0%
> 5 år	4,9	0%
<b>Totalt</b>	<b>1 556,8</b>	

## Ränteförfallostruktur 30 juni 2021

Förfallotidpunkt	Mkr	Andel, %
0-1 år	46,1	36%
1-2 år	43,1	34%
2-3 år	31,7	25%
3-4 år	4,9	4%
4-5 år	0,1	0%
> 5 år	0,9	1%
<b>Totalt</b>	<b>126,8</b>	

Inga refinansieringsantaganden på skulder som förfaller är beaktade i tabellerna.

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserad vinst	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2020-01-01</b>	<b>179</b>	<b>303 255</b>		<b>2 650 709</b>	<b>2 954 143</b>
Periodens resultat jan-juni 2020				-86 859	-86 859
Periodens övrigt totalresultat jan-juni 2020				-	-
<b>Eget kapital 2020-06-30</b>	<b>179</b>	<b>303 255</b>		<b>2 563 850</b>	<b>2 867 284</b>
Nyemission		105 470			105 470
Periodens resultat juli-dec 2020				583 005	583 005
Periodens övrigt totalresultat juli-dec 2020				-	-
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>179</b>	<b>408 725</b>		<b>3 146 855</b>	<b>3 555 759</b>
Nyemission registrerad	11	-11			-
Fondemission	323			-323	
Periodens resultat jan-juni 2021				-33 086	-33 086
Periodens övrigt totalresultat jan-juni 2021*			1 461		1 461
<b>Eget kapital 2021-06-30</b>	<b>513</b>	<b>408 714</b>	<b>1 461</b>	<b>3 113 446</b>	<b>3 524 134</b>

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 halvåret		Andra kvartalet		Helår
	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	-19 380	-6 883	-11 210	-5 491	-26 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9 637	938	5 961	762	6 997
	<b>-9 743</b>	<b>-5 945</b>	<b>-5 249</b>	<b>-4 729</b>	<b>-19 455</b>
Betald skatt	-1 105	2 962	-1 490	2 317	-2 740
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-10 848</b>	<b>-2 983</b>	<b>-6 739</b>	<b>-2 412</b>	<b>-22 195</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	-1 261	33 020	3 015	99 402	-35 805
Förändring av rörelseskulder	-3 938	38 075	14 244	17 693	65 430
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-16 047</b>	<b>68 112</b>	<b>10 520</b>	<b>114 683</b>	<b>7 430</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Rörelseförvärv	-	957	-	6 811	957
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-84 882	-237 925	-41 992	-176 052	-432 042
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	2 516	-	1 883	919
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-84 882</b>	<b>-234 452</b>	<b>-41 992</b>	<b>-167 358</b>	<b>-430 166</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	-	-	-	-	105 470
Upptagna lån	-	66 850	-	56 667	330 887
Amortering av låneskulder	-4 687	-9 433	-2 807	1 861	-21 884
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 687</b>	<b>57 417</b>	<b>-2 807</b>	<b>58 528</b>	<b>414 473</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-105 616</b>	<b>-108 923</b>	<b>-34 279</b>	<b>5 853</b>	<b>-8 263</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>163 351</b>	<b>171 614</b>	<b>92 063</b>	<b>56 838</b>	<b>171 614</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>57 751</b>	<b>62 691</b>	<b>57 751</b>	<b>62 691</b>	<b>163 351</b>

## Kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under det första halvåret till -16,0 Mkr (68,1). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med (netto) -84,9 Mkr (-234,5), genom främst investeringar i infrastruktur. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -4,7 Mkr (57,4). Periodens kassaflöde uppgick till -105,8 Mkr (-108,9).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 57,8 Mkr jämfört med 62,7 Mkr ett år tidigare, därutöver finns tillgängliga ej utnyttjade kreditrammar om 5 Mkr. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet utgår av orealiserade kursdifferenser 0,3 (1,2) Mkr och avskrivningar om 5,7 Mkr (8,1).

# 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.

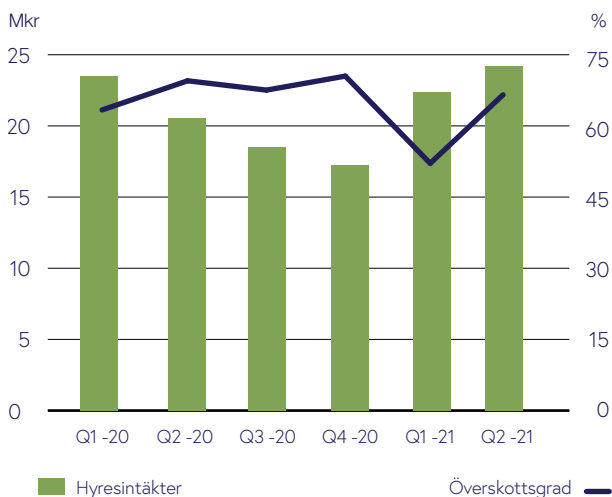
Koncernen 2021 jan–jun, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hysesintäkter	677	46 529	-	-8 214	38 992
Intäkter från operativa bolag	-	-	39 827	-	39 827
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>677</b>	<b>46 529</b>	<b>39 827</b>	<b>-8 214</b>	<b>78 819</b>
Fastighetskostnader	-131	-18 659	-	-	-18 790
Avskrivning fastigheter	-	-5 890	-	-	-5 890
Kostnader från operativa bolag	-	-	-35 717	8 214	-27 503
<b>Bruttoresultat</b>	<b>546</b>	<b>21 980</b>	<b>4 110</b>	<b>-</b>	<b>26 636</b>
Administrationskostnader	-92	-529	-10 861	-15 639	-27 121
Finansnetto	-708	-16 412	-1 758	-16	-18 895
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-254</b>	<b>5 039</b>	<b>-8 509</b>	<b>-15 655</b>	<b>-19 380</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-54 398	39 500	-	-	-14 898
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-54 652</b>	<b>44 539</b>	<b>-8 509</b>	<b>-15 655</b>	<b>-34 278</b>

Koncernen 2020 jan–jun, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hysesintäkter	-	44 027	-	-5 996	38 031
Intäkter från operativa bolag	-	-	12 649	-	12 649
Övriga intäkter	116	77	2 690	-	2 883
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>116</b>	<b>44 104</b>	<b>15 339</b>	<b>-5 996</b>	<b>53 563</b>
Fastighetskostnader	-	-14 738	-	-	-14 738
Kostnader från operativa bolag	-	-	-16 524	5 996	-10 528
<b>Bruttoresultat</b>	<b>116</b>	<b>29 366</b>	<b>-1 185</b>	<b>-</b>	<b>28 297</b>
Administrationskostnader	-816	-1 446	-8 935	-7 268	-18 465
Finansnetto	-	-15 330	-1 385	-	-16 715
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-700</b>	<b>12 590</b>	<b>-11 505</b>	<b>-7 268</b>	<b>-6 883</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	-97 013	-	-	-97 013
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-700</b>	<b>-84 423</b>	<b>-11 505</b>	<b>-7 268</b>	<b>-103 896</b>

### Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna uppgick till 46,5 Mkr (44,0). Omförhandlade hyreskontrakt med omsättningshyra har bidragit med cirka 9 Mkr medan pandemieffekt på övrig omsättningshyra ger en minskning på cirka 6 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 juni 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



Fastighetsrelaterade kostnader uppgick till 24,5 Mkr (15,9). Ökningen förklaras av avskrivningar på rörelsefastigheter, som i första kvartalet 2020 var klassificerade som förvaltningsfastigheter utan avskrivning, ökade kostnader för vinterrelaterade fastighetskostnader såsom snöröjning samt att den nya event- och mötesanläggningen färdigställdes.

Bruttoresultatet uppgick till 22,0 Mkr (29,4) under det första halvåret. Förändringen kan huvudsakligen härledas till avskrivningar på rörelsefastigheter om -5,9 Mkr (-).

Överskottsgraden uppgick till 60 procent (66).

Finansiella poster uppgick netto till -16,4 Mkr (-15,3), och kan i huvudsak härledas till räntekostnader för lånefinansiering. Snitträntan uppgick till 2,7 procent.

Resultat före värdeförändringar minskade och uppgick till 5,0 Mkr (12,6), förändringen förklaras främst av avskrivningarna på rörelsefastigheter. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 39,5 Mkr (-97,0) till följd av nytecknade och omförhandlade hyresavtal.





Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut två gånger per år, per slutet av andra och fjärde kvartalet, i det första och tredje kvartalet bestäms värdet genom interna värderingar som bygger på de senaste externa värderingarna med justering för nya hyresavtal, investeringar, färdigställda projekt samt ändring av avkastningskrav.

I den senaste externa värderingen, utförd av Forum Fastighetsekonomi AB per den 30 juni 2021, med ett genomsnittligt avkastningskrav för bolagets fastighetsportfölj om 6,63 procent, har värdet på koncernens förvaltningsportfölj ökat med 39,5 Mkr under året till följd av nytecknade och omförhandlade hyresavtal.

Nyckeltal, Fastighetsförvaltning, Mkr	Första halvåret		Andra kvartalet		Helår
	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-dec 2020
Driftnetto	27,9	29,3	16,2	14,3	54,2
Överskottsgrad	60%	66%	67%	70%	68%
Resultat före värdeförändringar	5,0	12,6	1,5	5,9	0,0
Underliggande hyresvärde	-	-	137	137	133
Ökning av underliggande hyresvärde	3,2%	-2,8%	3,2%	-	-2,8%
Belåningsgrad	27%	28%	27%	28%	27%
Marknadsvärde kommersiella fastigheter	2 279	1 976	2 279	1 976	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 juni 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 juni var tre större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 168 Mkr, varav 144 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 4,5 Mkr på helårsbasis.

Under första halvåret uppgick de totala investeringarna till 79 Mkr (230), varav cirka 55 Mkr utgjordes av två större infrastrukturprojekt. De orealiserade värdeförändringarna påverkades negativt med cirka 55 kr. Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheterna har under det senaste året ökat till 3 487 Mkr (2 797) både genom att byggrätternas genomsnittliga värde ökat från 2 954 kr/kvm BTA till 3 093 kr/kvm BTA samt framskridande av detaljplanprocessen genererat ytterligare potentiella byggrätter i stadsdel 6.

Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt uppgår till 231,8 Mkr, varav 19 Mkr är beviljade för det nya longstayhotellet.

Den totala projektvinsten uppgick under första halvåret till 28 procent (28). Arlandastad Groups infrastrukturprojekt ingår inte i projektvinsten då de ej genererar värdeökning enligt extern värdering.

	Första halvåret		Andra kvartalet		Helår
	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Apr-juni 2021	Apr-juni 2020	Jan-dec 2020
<b>Nyckeltal, Fastighetsförädling, Mkr</b>					
Investeringar	79	230	17	168	402
Projektvinst %	28%	28%	28%	-	28%
Genomsnittligt värde byggrätter (kr/kvm)	3 093	2 954	3 093	2 954	3 093
Marknadsvärde förädlingsfastigheter	3 487	2 797	3 487	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	-	-	-	85	34	51	-	Q3 2021	Infrastruktur
5	Väg Stadsdel 5	-	-	-	59	39	20	-	Q2 2022	Infrastruktur
1	Scandinavian XPO Longstay	2023	4,45	2200	24	3	21	100%	Q2 2022	Ombyggnation

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

### Verksamhetsområde Operativa bolag

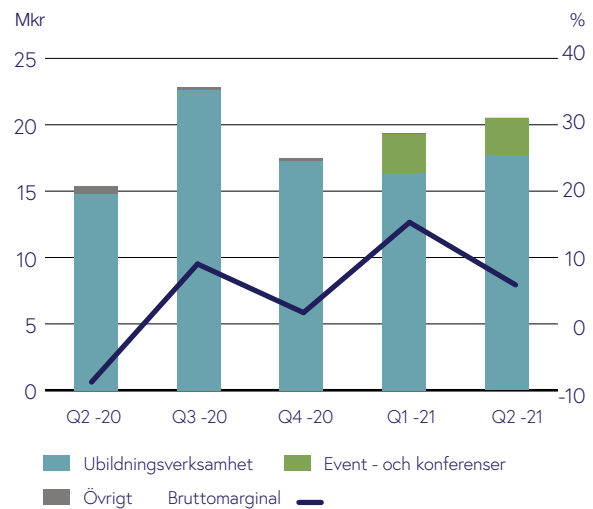
De totala intäkterna under det första halvåret uppgick till 39,8 Mkr (15,3). Ökningen mellan årets första och andra kvartal var 8 procent. Per april 2020 konsoliderades Training Partner, sedan tidigare en stor hyrsegäst i koncernens fastigheter, som erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Bolaget har svarat för 34 Mkr av verksamhetsområdets intäkter under det första halvåret. Resterande intäkter kommer huvudsakligen från Scandinavian Xpo AB, som efter att den nya mötes- och mässanläggningen färdigställdes under det första kvartalet 2021 har kommit igång med verksamheten.

Mottagandet i eventbranschen har varit långt över förväntan och anläggningen var mer eller mindre fullbokad för första halvåret 2021 innan pandemin slog till under fjolåret och medförde att alla de större bokningarna sköts på framtiden. Bokningsläget har ökat sedan fjärde kvartalet 2020, och trots den pågående pandemin har ett antal större avtal tecknats av Scandinavian XPO under året.

Affärsområdets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 90 Mkr (-), varav av 43 Mkr bedöms redovisas under den kommande tolv månadersperioden. Bruttoresultat uppgick 4,1 Mkr (-1,2), med en marginal om 10 procent (-8).

Resultatet före skatt var -8,5 Mkr (11,5).

### Totalintäkter och bruttoreultat



Nyckeltal, Operativa bolag, Mkr	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Intäkter från operativa bolag	39,8	15,3	54,7
Bruttoresultat	4,1	-1,2	-3,8
Total orderstock	90	-	-
Orderstock kommande 12 månader	43	-	-



# Resultat för moderbolaget i sammandrag

Belopp i Tkr	Första halvåret		Andra kvartalet		Helår
	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	9 175	10 231	4 759	10 231	19 968
Övriga rörelseintäkter	0	56	0	56	145
<b>Summa intäkter</b>	<b>9 175</b>	<b>10 287</b>	<b>4 759</b>	<b>10 287</b>	<b>20 113</b>
Fastighetskostnader	-4 552	-3 654	-1 679	-3 654	-6 242
<b>Driftsöverskott</b>	<b>4 623</b>	<b>6 633</b>	<b>3 080</b>	<b>6 633</b>	<b>13 871</b>
Administrationskostnader, av- och nedskrivningar	-18 982	-12 370	-10 370	-12 370	-74 346
Finansnetto	-6 028	-22 230	-3 028	-22 230	-10 630
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-20 387</b>	<b>-27 967</b>	<b>-10 318</b>	<b>-27 967</b>	<b>-71 105</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	6 081
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-20 387</b>	<b>-27 967</b>	<b>-10 318</b>	<b>-27 967</b>	<b>-65 024</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>572</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-20 387</b>	<b>-27 967</b>	<b>-10 318</b>	<b>-27 967</b>	<b>-64 452</b>

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 9,2 Mkr (10,3) under det första halvåret. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -20,4 Mkr (-28,0).

# Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Tkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	137 077	141 227	138 907
Andelar i koncernföretag	146 836	129 281	146 810
Fordringar hos koncernföretag	378 857	261 404	349 336
Övriga anläggningstillgångar	3 677	3 319	4 538
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>666 447</b>	<b>535 231</b>	<b>639 591</b>
Fordringar hos koncernföretag	20 170	55 849	108 922
Övriga kortfristiga fordringar	6 750	3 128	7 481
Likvida medel	46 880	57 354	161 565
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>73 800</b>	<b>116 331</b>	<b>277 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>740 247</b>	<b>651 562</b>	<b>917 559</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>391 910</b>	<b>343 310</b>	<b>412 296</b>
Långfristiga räntebärande skulder	326 525	304 940	337 660
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>326 525</b>	<b>304 940</b>	<b>337 660</b>
Kortfristiga skulder	21 812	3 312	167 603
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>21 812</b>	<b>3 312</b>	<b>167 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>740 247</b>	<b>651 562</b>	<b>917 559</b>

## Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 740,2 Mkr per 30 juni, jämfört med 917,6 Mkr vid det senaste årsskiftet. Det egna kapitalet uppgick till 391,9 Mkr, jämfört med 412,3 Mkr per 31 december 2020.

# Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust		
<b>Eget kapital 2020-01-01</b>	<b>179</b>	<b>-</b>	<b>381 051</b>	<b>-9 953</b>	<b>371 277</b>
Omföring resultat föregående år	-	-	-9 953	9 953	-
Periodens resultat	-	-	-	-27 967	-27 967
<b>Eget kapital 2020-06-30</b>	<b>179</b>	<b>-</b>	<b>371 098</b>	<b>-27 967</b>	<b>343 310</b>
Övrigt tillskjutet kapital, nyemission	-	105 470	-	-	105 470
Årets resultat	-	-	-	-36 485	-36 485
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>179</b>	<b>105 470</b>	<b>371 098</b>	<b>-64 451</b>	<b>412 296</b>
Nyemission registerad	11	-105 470	105 459	-	0
Omföring resultat föregående år	-	-	-64 452	64 452	0
Fondemission	323	-	-323	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-20 387	-20 387
<b>Eget Kapital 2021-06-30</b>	<b>513</b>	<b>0</b>	<b>411 782</b>	<b>-20 385</b>	<b>391 910</b>

# Övrig information

## Medarbetare

Under perioden uppgick medelantalet heltidsanställda till 59 personer (69). Minskningen förklaras främst av omstruktureringar i, det under 2020 förvärvade bolaget, Training Partner.

## Nya styrelseledamöter

På årsstämman den 19 maj valdes en ny styrelse med två nya ledamöter – Maria Rankka och Sunniva Fallan Röd, samtidigt som Peter Wågström trädde in i rollen. som ny ordförande. Vidare tog ett inriktningsbeslut om att sikta på en notering av bolaget under hösten 2021. Som ett led i denna process togs bland annat även beslut om att byta namn på bolaget till Arlandastad Group.

## 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.

## 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 har den 1 februari 2021 ingått ett konsultavtal med Arrecta AB som ägs av Peter Wågström (styrelseordförande i Arlandastad Group). Avtalet löper ut den 31/8 2021. Under första halvåret har arvudet belastat resultatet med 0,5 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 juni 2021 var aktieägandet i Arlandastad Group AB fördelat enligt följande:

Gelba Management AB 65 %, andra aktieägare med innehav över 5 % äger 10 % av aktierna samt övriga aktieägare 25 %.

Arlandastad Group hade vid periodens slut totalt 9 492 352 aktier, varav samtliga är av samma slag. Aktiekapitalet uppgick till 0,5 Mkr. Var och en av aktierna har ett kvotvärde om 0,05 SEK.

Per den 27 juli förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) 15 procent av aktierna i Arlandastad Group för 564 Mkr av Gelba Management. SBB blir därmed näst största ägare i Arlandastad Group. SBB och Arlandastad Group har också överenskommit att starta ett JV-bolag för att utveckla större fastighetsprojekt i strategiska områden samt att SBB ges möjlighet att till marknadsvärde förvärva de samhällsfastigheter och hyresrätter som eventuellt ska avyttras framöver.

### Aktiesplit

Efter periodens slut har Arlandastad Group genomfört en aktiesplit 1:6.

### Framtidsutsikter

Arlandastad Group lämnar ingen prognos.

### Finansiell kalender

Delårsrapport  
januari–september, 18 november 2021

Bokslutskommuniké  
januari–december, 17 februari 2022

Årsredovisning 2021  
mars 2022

### Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Arlandastad den 23 augusti 2021

Peter Wågström  
Ordförande

Per Taube

Leif West

Maria Rankka

Sunniva Fallan Röd

Peter Markborn

Björn Nilsson

Tomas Rudin

Lars Tagesson

Dieter Sand  
VD och koncernchef

Rapporten har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

# Revisors granskningsrapport

Arlandastads Group AB (publ), org.nr 556694-0978

Till styrelsen i Arlandastad Group AB (publ)

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Arlandastad Group AB per 30 juni 2021 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 augusti 2021

## Oskar Wall

Auktoriserad revisor

## Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor



## 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.

### 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