

**Årsredovisning
och
koncernredovisning**

Arlandastad Holding AB

Org.nr 556694-0978

Räkenskapsår 2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Arlandastad Holding AB (556694-0978) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Information om verksamheten

Arlandastad Holding AB

Arlandastad Holding AB är koncernens moderbolag. Koncernens verksamhet består i att utveckla befintliga förvaltningsobjekt samt att exploatera den mark som ägs och arrenderas genom olika koncernbolag. Företaget tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS).

Fokus har under året varit att "ta över" fastigheten Norslunda 1:6 (Eurostop) driftmässigt samt starta upp förberedelsearbete för transformering av anläggningen till Scandinavian Xpo.

Under året har ett 20-årigt hyresavtal tecknats med Choice avseende ca 420 hotellrum samt konferensrum och restaurang som en del av Scandinavian Xpo.

Bolaget har dessutom startat upp ett mäss- och mötesoperatörsbolag, Scandinavian Xpo AB, i syfte att bygga upp detta bolag att drifva mäss- och eventhallar som konferens i Scandinavian Xpo.

Detaljplanen för Stadsdel 5 har antagits under året vilket medfört att bolaget fått ytterligare ca 360 000 m² byggrätter. Detaljplaneprocessen för Stadsdel 6 har löpt på bra under 2018, prognos är att planen kommer att antas 2019.

Tunneln som skall byggas under E4 har blivit försenad och beräknas starta första halvåret 2019.

Koncernens förvaltningsobjekt är vid utgången av 2018 DRIVELAB Center, DRIVELAB Sales and Service, Nybygget, Testtrack I och Testtrack II, DRIVELAB BIG Etapp I, DRIVELAB Hotel (First Hotel Arlanda Airport), Långtidsparkering P1 samt Eurostop)

Förvaltningsobjekten

DRIVELAB Center är en fastighet renodlad mot utbildning inom automotiveindustrin. Bland hyresgästerna kan nämnas Training Partner AB och Yrkesakademin.

DRIVELAB Sales and Service är en fastighet inriktad på försäljning samt verkstad för bilar. Anläggningen färdigställdes oktober 2015 och är fullt uthyrd.

Nybygget är en arena för visningshus där småhustillverkare tillsammans med andra kommersiella aktörer ställer ut hus samt närliggande produkter och tjänster för framförallt privatkunder.

Testtrack I är en fullskalig testanläggning för fordonsindustrin. Anläggningen färdigställdes i slutet av år 2012 och är uthyrd på ett 10 årigt avtal till Training Partner AB.

Testtrack II är en fullskalig testanläggning för fordonsindustrin som bl a Länspolisen i Stockholm nyttjar för förutbildning. Banan är uppförd på arrenderad mark.

DRIVELAB Hotel är ett hotell innehållande 150 rum som är utvecklat i samarbete med och delvis specialanpassat för utbildningsverksamheten i DRIVELAB-området.

Långtidsparkering P1 är en konventionell långtidsparkering, opererad av Swedavia, innehållande knappa 1600 p-platser. Parkeringen är öppen 24 timmar per dygn, 365 dagar om året och har shuffleservice till Arlandas terminaler.

Arlandastad Holding AB

556694-0978

DRIVELAB BIG är en permanent mässa, marknads- och utbildningsplats för stora fordon, ex bussar, lastbilar, entreprenadmaskiner, jord- och skogsbruksmaskiner. Anläggningen kompletterar DRIVELAB Center då rangering och hantering av stora fordon inte lämpar sig där.

Markinnehav

Tillsammans med koncernbolagen KB Arlandastad, Arlandastad Öst AB, Arlandastad Extra Två AB, Arlandastad Extra 5 AB och Arlandastad Extra 6 AB äger bolaget 2 028 404 kvadratmeter mark (borträknat mark som kommer att gå över i kommunens regi efter det att lantmäteriprocess vunnit laga kraft kring färdigställda vägar), därtill arrenderar dotterbolaget Arlandastad Testtrack AB ytterligare ca 400 000 kvadratmeter. Totalt förfogar bolaget strax över 2 400 000 kvadratmeter mark i anslutning till Arlanda Flygplats. Bolaget förfogar vid utgången av 2018 över 627 600 m² byggrätter.

Ekonomi

Bolaget har under året övergått till ekonomiredovisning enligt IFRS

Bolagets huvudägare är Gelba Management AB (556343-6848) som vid räkenskapsårets utgång ägde 66,72% av aktierna.

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2018	2017	2016*	2015*	2014*
Nettoomsättning	99 422	65 048	39 634	36 993	33 366
Resultat före skatt	299 090	1 328 940	7 997	10 602	1 846
Balansomslutning	3 933 413	3 660 909	699 654	515 168	388 667
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	3 843 000	3 532 000	1 608 500	-	-
Avkastning på eget kapital (%)	12%	65%	3%	5%	1%
Soliditet (%)	62%	59%	33%	44%	55%
Belåningsgrad fastigheter (%)	24%	26%	-	-	-
Antal anställda	11	8	7	6	5

Moderföretaget (tkr)	2018	2017	2016*	2015*	2014*
Nettoomsättning	19 976	18 549	16 548	20 240	18 707
Resultat före skatt	-947	9 749	1 926	2 194	-3 149
Balansomslutning	557 559	620 047	432 661	397 597	395 294
Avkastning på eget kapital (%)	2%	2%	3%	3%	1%
Soliditet (%)	68%	62%	56%	59%	58%
Antal anställda	5	3	3	3	3

*Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2017 har ej räknats om till IFRS utan presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde. Dessutom påverkas resultatet för tidigare perioder av avskrivningar på fastigheter.

Definitioner

Avkastning på eget kapital: Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Soliditet: Eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	381 947 438
Årets resultat	-896 052
	<hr/>
	381 051 386
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	381 051 386
	<hr/>
	381 051 386

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Hysesintäkter	4	99 422	65 048
Övriga rörelseintäkter		50	315
Fastighetskostnader	5	-28 640	-17 075
Driftnetto		70 832	48 288
Administrationskostnader	6,7,8,13	-21 290	-15 453
Administrationskostnader		-21 290	-15 453
Finansiella intäkter	9	130	152
Finansiella kostnader	10	-20 453	-13 661
Finansnetto		-20 323	-13 509
Förvaltningsresultat		29 219	19 326
Realiserade värdeförändringar fastigheter	12	0	3 234
Orealiserade värdeförändring fastigheter	12	269 871	1 306 380
Resultat före skatt		299 090	1 328 940
Skatt	11	-31 305	-292 412
Årets resultat		267 785	1 036 528
Årets resultat hänförligt till: Moderföretagets aktieägare		267 785	1 036 528

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Årets resultat		267 785	1 036 528
Övrigt totalresultat	20	0	0
Årets totalresultat, efter skatt		267 785	1 036 528
Årets resultat och årets totalresultat är hänförligt till: Moderföretagets aktieägare		267 785	1 036 528

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	12	3 843 000	3 532 000	1 608 500
Maskiner och inventarier	13	1 319	1 107	1 059
Andelar i intresseföretag	19	62	62	62
Övriga långfristiga fordringar	14	400	400	400
Summa anläggningstillgångar		3 844 781	3 533 569	1 610 021
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar	14,21	14 307	1 693	304
Övriga fordringar	14,15	44 130	46 846	10 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,16	7 351	4 890	6 553
Likvida medel	14,17	22 844	73 911	59 449
Summa omsättningstillgångar		88 632	127 340	77 267
SUMMA TILLGÅNGAR		3 933 413	3 660 909	1 687 288
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	20	179	179	163
Övrigt tillskjutet kapital		303 255	303 255	172 871
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 134 719	1 866 934	830 406
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 438 153	2 170 368	1 003 440
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	14,21	892 010	906 195	430 063
Övriga långfristiga skulder		3 521	1 907	91
Uppskjuten skatteskuld	11	536 609	505 811	216 265
Avsättningar	22	3 281	4 375	4 375
Summa långfristiga skulder		1 435 421	1 418 288	650 794
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	14,21	14 185	14 185	8 065
Leverantörsskulder	14,21	11 931	25 655	8 751
Aktuella skatteskulder	11	5 100	5 173	3 182
Övriga kortfristiga skulder	14,21	3 775	4 656	851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,21,23	24 848	22 584	12 205
Summa kortfristiga skulder		59 839	72 253	33 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 933 413	3 660 909	1 687 288

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Not	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa eget kapital
		Aktiekapita I	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2017-01-01		163	172 871	-	830 406	1 003 440
Årets resultat				-	1 036 528	1 036 528
Årets övrigt totalresultat				-	0	0
Årets totalresultat		0	0	-	1 036 528	1 036 528
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Nyemission		16	130 384	-	0	130 400
Summa		16	130 384	-	0	130 400
Utgående eget kapital 2017-12-31		179	303 255	-	1 866 934	2 170 368
Ingående eget kapital 2018-01-01		179	303 255	-	1 866 934	2 170 368
Årets resultat				-	267 785	267 785
Årets övrigt totalresultat				-	0	0
Årets totalresultat		0	0	-	267 785	267 785
Utgående eget kapital 2018-12-31		179	303 255	-	2 134 719	2 438 153

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		- 2018-12-31	- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		29 219	19 326
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-700	351
Betald skatt		-507	-2 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 012	16 810
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-12 359	-35 611
Förändringar av rörelseskulder		-12 414	33 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 239	14 278
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	14	-41 128	-619 632
Försäljning av förvaltningsfastigheter	14	0	5 750
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	13	-607	-400
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	13	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 735	-614 282
Finansieringsverksamheten			
Upptagna skulder hos kreditinstitut	24	1 614	492 131
Amortering av skulder	14	-14 185	-8 065
Nyemission		0	130 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 571	614 466
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		73 911	59 449
Valutakursdifferens i likvida medel			
Likvida medel vid årets slut	17	22 844	73 911

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Arlandastad Holding AB, organisationsnummer 556694-0978 och dess dotterföretag.

Koncernens verksamhet består i att driva och utveckla befintliga förvaltningsobjekt samt att exploatera den mark som ägs och arrenderas genom olika koncernbolag. Koncernens fastighetsbestånd består primärt av kommersiella fastigheter, lokaliserade i Arlandastad.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Pionjervägen 73p, Arlandastad

Gelba Management AB, organisationsnummer 556343-6848, äger bolaget till 66,72% och utgör ultimata moderbolag i vilkens koncernredovisning Arlandastad Holding ingår.

Styrelsen har den 28 maj 2019 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 12 juni 2019.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "moderföretagets redovisningsprinciper". Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Se även not 2 Upplysning om kommande standarder för de nya standarder och tolkningar som bedöms påverka koncernen framöver.

Detta är Arlandastads första finansiella rapporter som upprättas i enlighet med IFRS. Arlandastad Holding har tillämpat IFRS 1, Första gången IFRS tillämpas, vid upprättande av dessa finansiella rapporter. Övergången till IFRS beskrivs i mer detalj i not 28 Övergång till IFRS.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka Arlandastad Holding har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

Intresseföretag

Arlandastad Holding redovisar sitt innehav i ett intresseföretag över vilket Arlandastad Holding har betydande inflytande med hjälp av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas ett innehav i ett intresseföretag inledningsvis till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser exempelvis fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Samtliga av Arlandastad Holdings förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser förvaltningsfastigheter i syfte att innehas för förvaltning. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheterna vilka består av kommersiella fastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Leasingavtal

Leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för kommersiella fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar redovisas under avsnittet Intäkter - hyresintäkter.

Leasetagare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultaträkningen under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Koncernen är leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorslokaler, fordon, kontors- och butiksutrustning. Avtalen klassificeras och redovisas som operationella leasingavtal, det vill säga som kostnader i resultaträkningen över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna. Kostnaden för bonusar redovisas när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar på grund av tidigare händelser, och en tillförlitlig beräkning av förpliktelsen kan göras.

Pensioner

Arlandastad Holding pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period de hänför sig.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställs. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte vid redovisning av goodwill eller för den initiala redovisningen av ett tillgångsförvärv eftersom förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla i den jurisdiktion när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

För mer information om värdering av Arlandastad Holding förvaltningsfastigheter, se Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början beaktande av periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värdehöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Maskiner och inventarier 5 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella eller immateriella tillgångarna, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. Vidare prövas tillgångar med en obestämbar nyttjandeperiod, det vill säga koncernens goodwill, årligen för nedskrivningsbehov genom att tillgångens återvinningsvärde beräknas, oavsett om det föreligger indikationer på en värdenedgång eller ej.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter). Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. En eventuell återföring redovisas i resultaträkningen. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulderna ingår låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Koncernen har finansiella instrument i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas av koncernen och moderföretaget sedan 1 januari 2017.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netto redovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgång och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument utgörs av övriga långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel och hänförs alla till kategorin Upplupet anskaffningsvärde.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 14.

Finansiella skulder

Koncernens samtliga finansiella skulder (låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder) klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital

Samtliga företagets aktier är stamaktier, vilket redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som Övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Upplysning om kommande standarder

De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan. Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen. Inga nya eller ändrade IFRS har förtidstillämpats.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 publicerades i januari 2016 av IASB. Standarden har antagits av EU och kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27 från den 1 januari 2019. IFRS 16 kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för korta avtal eller avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Detta medför att flertalet av koncernens nuvarande operationella leasingavtal redovisas i balansräkningen från och med 1 januari 2019.

Arlandastad Holding har under år 2018 påbörjat analysen kring effekterna av IFRS 16 och tagit ett flertal beslut avseende övergångsmetoderna. Koncernen har beslutat att tillämpa den förenklade övergångsmetoden, det vill säga att leasingskulden kommer värderas per den 1 januari 2019 och nyttjanderättstillgången kommer, vid övergången, att likställas med detta belopp. Vidare har koncernen beslutat att tillämpa följande lättnadsrelger i enlighet med standarden:

- Att inte redovisa någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld för korttidsleasingavtal
- Att inte redovisa någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld för leasingavtal av lågt värde

Koncernens leasingportfölj består av lokaler samt fordon.

Effekter på koncernens finansiella ställning (+ökning/-minskning)

Tillgångar	2019-01-01
Nyttjanderätter	6 215
	6 215
Skulder	
Leasingskulder - långfristiga	5 453
Leasingskulder - kortfristiga	762
	6 215

Vid införandet av IFRS 16 kommer koncernens balansomslutning att öka genom inkludering av nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Leasingavgifter som under IAS 17 har redovisats som övriga externa kostnader i resultaträkningen ersätts av avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna samt ränta på leasingskulden. Leasingavgiften fördelas mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta. Rapporten över kassaflöde kommer att påverkas på så sätt att den del av leasingbetalningen som avser ränta kommer redovisas som betald ränta i den löpande verksamheten och den del som avser amortering kommer att redovisas inom finansieringsverksamheten.

I moderbolaget kommer undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal att tillämpas. Det innebär att moderföretagets principer för redovisning av leasingavtal kommer att vara som i tidigare redovisning.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Ytterligare information om gjorda uppskattningar och bedömningar finns i noten 12 Förvaltningsfastigheter. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts- och underhållskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 12 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt avser kommersiella fastigheter och klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas främst månads eller kvartalsvis. Hyran uppräknas med index vid längre hyreskontrakt.

Hyresintäkter	2018-01-01	2017-01-01
	- 2018-12-31	2017-12-31
Kommersiella fastigheter	99 422	65 048
Summa	99 422	65 048

Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Löptiden på ett nytecknat kontrakt är mellan 3-25 år med en uppsägningstid om mellan 9-18 månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen uppgår till 4,4 år.

Kontraktförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
<i>Kommersiella fastigheter</i>			
2019	17	2 095	1,6%
2020	26	10 023	7,7%
2021	19	6 230	4,8%
2022	16	10 271	7,9%
2023+	25	101 267	78,0%
Summa	103	129 886	100%
Vakanta lokaler	13	34 468	99,1%
Interna kontrakt	1	171	0,5%
Ombyggnadsprojekt	0	0	0,0%
Bostäder	0	0	0,0%
Garage och p-platser	6	128	0,4%
Summa	20	34 767	100%
Totalt	123	164 653	

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för utgör ca 20,12 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	96 512	94 596
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	425 505	269 615
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 006 290	217 336
Summa	1 528 307	581 547

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 19 619 tkr (8 691 tkr).

Not 5 Fastighetskostnader

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Driftskostnader	21 325	13 466
Fastighetsskatt	5 263	2 842
Reparation och Underhåll	2 052	767
Redovisad fastighetskostnad	28 640	17 075

Not 6 Leasing - leasetagare

Operationell leasing

I den operationella leasingen ingår följande avtal för vilka en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasinggivaren:

- arrendeavtal för test track
- hyresavtal för kontorslokaler
- hyresavtal för leasingbil

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 761 tkr (736 tkr). Framtida betalningsåtaganden avseende icke-uppsägningsbara leasingavtal per 31 december fördelar sig enligt:

<i>Framtida minimileaseavgifter</i>	2018-12-31	2017-12-31
Inom 1 år	762	762
Mellan 1-5 år	2 226	2 588
Mer än 5 år	12 632	13 032
Summa	15 620	16 382

Not 7 Arvode till revisor

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	773	530
Annan revisionsverksamhet	0	41
Skatterådgivning	242	75
Övriga tjänster	0	10
Summa	1 015	656

Med revisionsuppdrag avses revisorns arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag eller skatterådgivning.

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2018-01-01 - 2018-12-31			2017-01-01 - 2017-12-31		
	Medelantal anställda	kvinnor, procent %	män, procent %	Medelantal anställda	kvinnor, procent %	män, procent %
Moderföretaget	5	59%	41%	3	37%	63%
Dotterföretagen	6	28%	72%	5	30%	70%
Totalt i koncernen	11	42%	58%	8	33%	67%

Könsfördelning, styrelse och ledning	2018-01-01 - 2018-12-31			2017-01-01 - 2017-12-31		
	Medelantal	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	7	0%	100%	5	0%	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	0%	100%	1	0%	100%
Totalt i koncernen	8	0%	0%	6	0%	0%

Personalkostnader	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar		3 653
Sociala avgifter		1 148
Pensionskostnader		502
Övriga personalkostnader		0
Summa		5 303
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar		2 531
Sociala avgifter		996
Pensionskostnader		234
Övriga personalkostnader		0
Summa		3 761
Dotterföretag		
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar		3 991
Sociala avgifter		1 384
Pensionskostnader		574
Övriga personalkostnader		0
Summa		5 949
Totalt i koncernen		15 013

Not 9 Finansiella intäkter

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	105	117
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	25	35
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	130	152
Summa finansiella intäkter	130	152

Not 10 Finansiella kostnader

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader lån	20 411	10 812
Räntekostnader övriga finansiella skulder	42	2 849
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	20 453	13 661
Summa finansiella kostnader	20 453	13 661

Not 11 Skatt

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	-681	-2 876
Justeringar avseende tidigare år	174	0
Summa aktuell skatt	-507	-2 876
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-30 798	-289 536
Summa uppskjuten skatt	-30 798	-289 536
Redovisad skatt i resultaträkningen	-31 305	-292 412

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	299 090	1 328 940
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	-65 800	-292 367
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	15	0
Ej avdragsgilla kostnader	-51	-59
Effekt av framtida ändrade skattesatser	34 531	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-34	0
Övrigt	2	14
Redovisad skatt	-31 305	-292 426
Effektiv skattesats	-10%	22%

I juni 2018 beslutade riksdagen om en sänkning av företagsskatten i två steg, där företagsskatten i första steget sänks från 22 procent ned till 21,4 procent för räkenskapsår som inleds 1 januari 2019 eller senare. I steg två sänks företagsskattesatsen till 20,6 procent från och med räkenskapsår som inleds 1 januari 2021. Arlandastad Holding har gjort en bedömning av i vilken period den uppskjutna skatten kommer att regleras och använt den skattesats som gäller för den perioden. I huvudsak bedöms reglering ske senare än 2021.

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Upplysningar om uppskjuten skattfordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Förvaltning- fastigheter	Summa
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående redovisat värde 2018-01-01	505 811	505 811
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	30 798	30 798
Utgående redovisat värde 2018-12-31	536 609	536 609

	Förvaltning- fastigheter	Summa
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående redovisat värde 2017-01-01	216 275	216 275
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	289 536	289 536
Utgående redovisat värde 2017-12-31	505 811	505 811

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Arlandastad Holdings fastighetsbestånd består av 9 st. fastigheter, vilka består av kommersiella fastigheter samt byggrätter. I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Förvaltningsfastigheter	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	3 532 000	1 608 500
Förvärv under året	0	421 022
Investeringar i befintliga fastigheter	41 129	198 614
Försäljningar	0	-2 516
Orealiserade värdeförändringar	269 871	1 306 380
Utgående redovisat värde	3 843 000	3 532 000

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2018-12-31	2017-12-31
Kommersiella fastigheter	1 657 000	1 450 000
Byggrätter	2 186 000	2 082 000
Summa	3 843 000	3 532 000

Värderingsprocess

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. Fastighetsbeståndet värderas under värderingshierarchy 3 vilket innebär att inte all indata i värderingsmodellen är observerbara. Fastighetsbeståndet värderas två gånger per år. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd. Under 2018 har Forum Fastighetekonomi AB anlåtats för att uppskatta marknadsvärdet av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingarna är inte beroende av fastigheternas marknadsvärden. De externa värderingarna utförs av auktoriserade/certifierade värderare. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdeberäknas (DCF-metoden). Marknadsvärdet för byggrätter är beräknat från en ortsprismetod.

Värderingsmetodik

Marknadsvärdet definieras av värderarna utifrån definitioner i RICS Red Book, samt IVS (International Valuation Standards). Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av respektive fastighets långsiktiga avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar en förvaltning av respektive fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de uppskattade betalningsströmmar fastighetsinnehavet ger upphov till under en kalkylperiod, samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid slutet av kalkylperioden. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med ett åsatt individuellt direktavkastningskrav. Kalkylperioden anpassas till längden av befintliga hyresförhållanden. Ett nuvärde av kassaflöde och restvärde diskonteras med en vald kalkylränta. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån tillgänglig kunskap beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

+ Effektiv hyresintäkt

- Drift- och löpande underhåll, periodiska underhållskostnader, fastighetsskatt

= **Driftnetto**

- Avdrag för investeringar

= **Driftnetto efter investeringar**

Hyresintäkter

Hyresintäkter har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå, eventuella tillägg och indexklausuler. Lokalhyreskontrakt vilka bedöms marknadsmässiga har lagts till grund för bedömningen under hela kalkylperioden. Marknadsmässiga hyresvillkor antas förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod. För övriga kontrakt har en justering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts vid nästkommande omförhandlingstillfälle.

Drifts- och underhållskostnader

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på föregående års faktiska utfall och/eller erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Arlandastad Holding informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt. Kvarstående investeringar har kalkylmässigt behandlats i de utförda kassaflödesberäkningarna.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2018-12-31	2017-12-31
Kalkylperiod, antal år	5-20	5-20
Årlig inflation, %	2%	2%
Kalkylränta,	8,34%	8,58%
Genomsnittlig direktavkastningskrav restvärde,	6,29%	6,61%
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad,	6%	7,61%

Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar.

Restvärde

Restvärdet vid kalkylslut beräknas normalt utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Känslighetsanalys, verkligt värde	Förändring antagande på	2018-12-31	2017-12-31
Hyresnivå	+/- 10 %	161 500	130 000
Driftskostnad	+/- 10 %	30 600	29 000
Kalkylränta	+ 1 %	211 356	117 002
Långsiktig vakansgrad	+/- 3 %-enheter	49 710	43 661

Se not 25 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 13 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 738	4 337
Inköp under året	606	401
Försäljningar och utrangeringar	-44	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 631	-3 278
Årets avskrivningar	-394	-353
Utgående redovisat värde	1 319	1 107

Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

	2018-12-31			2017-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar						
Övriga långfristiga fordringar	400	400	400	400	400	400
Hysesfordringar	14 307	14 307	14 307	1 693	1 693	1 693
Övriga fordringar	38 474	38 474	38 474	43 684	43 684	43 684
Kassa och bank	22 844	22 844	22 844	73 911	73 911	73 911
Summa	76 025	76 025	76 025	119 688	119 688	119 688

	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde			Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
	Summa redovisat värde	Verkligt värde		Summa redovisat värde	Verkligt värde	
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut	906 195	906 195	906 195	920 380	920 380	920 380
Övriga långfristiga skulder	3 521	3 521	3 521	1 907	1 907	1 907
Leverantörsskulder	11 931	11 931	11 931	25 655	25 655	25 655
Övriga kortfristiga skulder	11 084	11 084	11 084	15 571	15 571	15 571
Summa	932 731	932 731	932 731	963 513	963 513	963 513

Koncernen har inga finansiella tillgångar eller skulder som har kvittats i redovisningen eller som omfattas av ett rättsligt bindande avtal om nettning.

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel hyres- och kundfordringar och leverantörsskulder, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Deposition Sigtuna kommun avseende projekt Tunnel /Bro	36 500	36 500	0
Övriga fordringar	7 630	10 346	10 961
	44 130	46 846	10 961

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Övriga förutbetalda kostnader	4 286	4 277	6 513
Upplupna hyresintäkter	3 065	613	40
Redovisat värde	7 351	4 890	6 553

Arlandastad Holding AB
556694-0978

Not 17 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Kassa och bank	22 844	73 911	59 449
Redovisat värde	22 844	73 911	59 449

Not 18 Koncernföretag

Moderföretagets, Arlandastad Holding AB, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Organisation	Säte	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Arlandastad Holding AB	556694-0978	Stockholm	Moder	Moder	Moder
Arlandastad Öst AB	556459-5931	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Arlandastad Testtrack AB	556761-8870	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Arlandastad Motortown AB	556776-0367	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Stockholm Drive Lab AB	556873-7380	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Arlandastad Extra 5 AB	556938-2467	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
Scandinavian Xpo AB	559140-8710	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%

Not 19 Andelar i intresseföretag

Nedan visas koncernens intressebolag per 31 december 2018. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Ägarandel %						
Företagsnamn	Reg.- och verksamhetsland	Ägarandel %			Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01		
Airport City Stockholm AB	Sverige	33%	33%	33%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Destination Sigtuna AB	Sverige	11%	11%	11%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2018 omfattade det registrerade aktiekapitalet 8 965 000 stamaktier (8 965 000 stamaktier). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid företagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till Arlandastad Holdings kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,02 kr per aktie (0,02 kr per aktie).

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Arlandastad Holding ägare i form av nyemissioner.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker.

Not 21 Finansiella risker

Arlandastad Holding har övergripande en lågriskprofil. Företagets resultat och kassaflöde påverkas dock både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk, valutarisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av den verkställande direktören.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Likvida medel är placerade på olika bankkonton i huvudsak i Swedbank. Koncernens hyresfordringar avser fastigheter i Arlandastad Holding.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Kreditrisk för hyresfordringar

För koncernen finns kreditrisk främst i hyresfordringar. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att uthyrning av fastigheter sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår normal till mellan 20 - 30 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Likvida medel

Kreditrisken i likvida medel bedöms låg.

Åldersanalys hyres- och kundfordringar	2018-12-31			2017-12-31*			2017-01-01*		
	Brutto	Nedskrivning	Förlustandel	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel	Brutto	Nedskrivning	Förlustandel
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	13 830		0,0%	662		0,0%	155		0,0%
Förfallna hyres- och kundfordringar:									
0-30 dagar	54		0,0%	734		0,0%	83		0,0%
31-60 dagar	168		0,0%	8		-			-
61-90 dagar			-			-	13		-
91-120 dagar			-			-			-
>120 dagar	293	38	13,0%	293	4	1,4%	65	13	20,0%
Summa	14 345	38	0,3%	1 697	4	0,2%	316	13	4,1%

*Reservering 2017-12-31 samt 2017-01-01 enligt tidigare redovisningsprincip

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Arlandastad Holding AB

556694-0978

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 1 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 1032 tkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på 811 tkr. Skatt 21,4%

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder och andra betalningsåtaganden. Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver vilka är omedelbart tillgängliga. Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via Swedbank med banklån. Koncernen har inga åtaganden gentemot kreditgivaren, annat än villkoret att huvudägaren Gelba Management AB fortsatt ska äga mer än 51% av koncernen. Den totala likviditetsreserven består av likvida medel.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys; 2018-12-31	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	17 611	92 540	725 089	119 116	0	954 356
Övriga långfristiga skulder	0	208	3 313	0	0	3 521
Leverantörsskulder	11 931	0	0	0	0	11 931
Övriga kortfristiga skulder	3 775	0	0	0	0	3 775
Summa	33 317	92 748	728 402	119 116	0	973 583

Löptidsanalys; 2017-12-31	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	17 754	17 683	628 610	211 961	113 146	989 154
Övriga långfristiga skulder	0	0	377	1 072	0	1 449
Leverantörsskulder	25 655	0	0	0	0	25 655
Övriga kortfristiga skulder	4 656	0	0	0	0	4 656
Summa	48 065	17 683	628 987	213 033	113 146	1 020 914

Löptidsanalys; 2017-01-01	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	9 281	60 651	68 163	218 193	119 116	475 404
Övriga långfristiga skulder	0	91	0	0	0	91
Leverantörsskulder	8 751	0	0	0	0	8 751
Övriga kortfristiga skulder	851	0	0	0	0	851
Summa	18 883	60 742	68 163	218 193	119 116	485 097

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan erhålla finansiering, eller erhålla finansiering med väsentligt sämre villkor, vilket medför risk för att inte kunna göra önskade investeringar eller möta betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet. Behov av refinansiering ses regelbundet över av företaget och styrelsen för att säkerställa finansiering av företagets expansion och investeringar. Refinansieringsrisker bedöms gällande förmåga att förse koncernen med tillräcklig finansiering, med hänsyn till tillväxtplaner och möjlighet till extern kapitalanskaffning via kapitalmarknader och eller bankinstitutioner. Risken hanteras genom goda bankrelationer och god framförhållning avseende refinansiering.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Arlandastad Holding har ingått:

	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2017-12-31	2017-01-01	2017-01-01
Byggnadskreditiv	765 000	75 000	167 500	75 000	387 500	89 683
Summa	765 000	75 000	167 500	75 000	387 500	89 683

Not 22 Avsättningar

	Summa
Per 1 januari 2017	4 375
Per 31 december 2017	4 375
Återförda outnyttjade belopp	-1 094
Per 31 december 2018	3 281

Avsättningen avser arbeten som KB Arlandastad åtagit sig att utföra i Stadsdel 1, Arlandastad.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Förutbetalda hyresintäkter	12 816	6 375	4 290
Upplupna utgiftsräntor	1 105	3 970	790
Upplupna projektkostnader	7 427	5 806	5 298
Övriga upplupna kostnader	983	4 110	938
Upplupna fastighetskostnader	1 175	1 543	141
Upplupna personalkostnader	1 342	780	748
Redovisat värde	24 848	22 584	12 205

Not 24 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2018-01-01	2017-01-01	
<i>Justeringar i rörelseresultatet</i>	2018-12-31	2017-12-31	
Avskrivningar		394	351
Avsättningar		-1 094	0
Summa		-700	351

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	Kortfristig finansiering	Långfristig finansiering	Summa
Per 1 januari 2017	8 065	430 156	438 221
Periodens kassaflöden	6 120	477 946	484 066
Per 31 december 2017	14 185	908 102	922 287
Periodens kassaflöden	0	-12 571	-12 571
Per 31 december 2018	14 185	895 531	909 716

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Fastighetsinteckningar	943 000	943 000	535 100
Summa	943 000	943 000	535 100

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

Koncernen har inga eventalförpliktelser

Arlandastad Holding AB556694-0978

Not 26 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag och intresseföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i Not 18 Koncernföretag och Not 19 Andelar i intresseföretag.

Koncerninterna transaktioner

Alla transaktioner mellan Arlandastad Holding AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen.

<i>tkr</i>		Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordringar på närstående	Skulder till närstående
Moderföretag:					
	2018	136	897	167	379
	2017	0	3 163	0	137
Intresseföretag:					
	2018	397	1 524	375	0
Ledande befattningshavare i koncernen:					
	2018	0	958	0	125
	2017	0	1 164	0	250

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 8.

Not 27 Händelser efter balansdagen

Erforderliga myndighetstillstånd för Scandinavian Xpo har erhållits.

Not 28 Övergång till IFRS

Från och med den 1 januari 2018 upprättar Arlandastad Holding AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2017. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2017 upprättat koncernredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången IFRS tillämpas".

Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot ingående eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåret 2017, upprättad enligt Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3), har omräknats till IFRS. Finansiell information avseende tidigare räkenskapsår än 2017 har inte omräknats. Huvudregeln är att samtliga tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av ovanstående tillämpningar på koncernens resultaträkning för 2017 samt balansräkning per 1 januari 2017 och 31 december 2017. Övergången från tidigare redovisningsprinciper har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens kassaflöde.

Koncernens balansräkning per 2017-01-01

Belopp i tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	A	523 554	1 084 946	1 608 500
Maskiner och inventarier		1 059	0	1 059
Pågående projektering	A	39 481	-39 481	0
Pågående nyanläggningar	A	56 515	-56 515	0
Andelar i intresseföretag		12	0	12
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		50	0	50
Övriga långfristiga fordringar		400	0	400
Uppskjuten skattefordran	B	1 316	-1 316	0
Summa anläggningstillgångar		622 387	987 634	1 610 021
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		304	0	304
Övriga fordringar		10 961	0	10 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 553	0	6 553
Kassa och bank		59 449	0	59 449
Summa omsättningstillgångar		77 267	0	77 267
SUMMA TILLGÅNGAR		699 654	987 634	1 687 288
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		163	0	163
Övrigt tillskjutet kapital		0	172 871	172 871
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	A,B	231 896	598 510	830 406
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		232 059	771 381	1 003 440
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		430 063	0	430 063
Uppskjuten skatteskuld	B	12	216 253	216 265
Övriga långfristiga skulder		91	0	91
Avsättningar		4 375	0	4 375
Summa långfristiga skulder		434 541	216 253	650 794
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		8 065	0	8 065
Leverantörsskulder		8 751	0	8 751
Aktuella skatteskulder		3 182	0	3 182
Övriga kortfristiga skulder		851	0	851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 205	0	12 205
Summa kortfristiga skulder		33 054	0	33 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		699 654	987 634	1 687 288

Koncernens balansräkning per 2017-12-31

Belopp i tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	A	1 165 614	2 366 386	3 532 000
Maskiner och inventarier		1 107	0	1 107
Pågående projektering	A	39 354	-39 354	0
Pågående nyanläggningar	A	18 888	-18 888	0
Andelar i intresseföretag		12	0	12
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		50	0	50
Övriga långfristiga fordringar		400	0	400
Uppskjuten skattefordran	B	2 005	-2 005	0
Summa anläggningstillgångar		1 227 430	2 306 139	3 533 569
Omsättningstillgångar				
Hyses- och kundfordringar		1 693	0	1 693
Övriga fordringar		46 846	0	46 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 890	0	4 890
Kassa och bank		73 911	0	73 911
Summa omsättningstillgångar		127 340	0	127 340
SUMMA TILLGÅNGAR		1 354 770	2 306 139	3 660 909
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		179	0	179
Övrigt tillskjutet kapital		0	303 255	303 255
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	A,B	369 837	1 497 097	1 866 934
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		370 016	1 800 352	2 170 368
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		906 195	0	906 195
Uppskjuten skatteskuld	B	24	505 787	505 811
Övriga långfristiga skulder		1 907	0	1 907
Övriga avsättningar		4 375	0	4 375
Summa långfristiga skulder		912 501	505 787	1 418 288
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		14 185	0	14 185
Leverantörsskulder		25 655	0	25 655
Aktuella skatteskulder		5 173	0	5 173
Övriga kortfristiga skulder		4 656	0	4 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22 584	0	22 584
Summa kortfristiga skulder		72 253	0	72 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 354 770	2 306 139	3 660 909

Koncernens resultaträkning per 2017-01-01 - 2017-12-31

Belopp i tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Nettoomsättning/Hyresintäkter		65 048	0	65 048
Övriga rörelseintäkter	C	3 549	-3 234	315
Fastighetskostnader	C	-16 075	-1 000	-17 075
Driftnetto		52 522	-4 234	48 288
Administrationskostnader	C	0	-15 453	-15 453
Övriga externa kostnader	C	-9 841	9 841	0
Personalkostnader	C	-6 261	6 261	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	A	-13 165	13 165	0
Finansiella intäkter		152	0	152
Finansiella kostnader		-13 661	0	-13 661
Förvaltningsresultat		9 746	9 580	19 326
Värdeförändringar				
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	C	0	3 234	3 234
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	A	0	1 306 380	1 306 380
Resultat före skatt		9 746	1 319 194	1 328 940
Skatt	B	-2 189	-290 223	-292 412
Årets resultat		7 557	1 028 971	1 036 528
Årets resultat hänförligt till:				
moderföretagets aktieägare		7 557	1 029 971	1 036 528
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Årets resultat		7 557	1 029 971	1 036 528
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0	0
Årets totalresultat, efter skatt		7 557	1 029 971	1 036 528
Årets resultat och årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		7 557	1 029 971	1 036 528
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0

Noter

A. Förvaltningsfastigheter

I enlighet med tidigare redovisningsprinciper har koncernens förvaltningsfastigheter redovisats till anskaffningsvärde under posten Byggnader och mark, pågående projekteringar och pågående nyanläggningar. I samband med övergången till IFRS omvärderas koncernens samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Effekten som omvärderingen av förvaltningsfastigheter har är 1 084 946 tkr per 1 januari 2017, 2 366 386 tkr per 31 december 2017 samt 1 319 194 tkr i 2017 års resultaträkning.

B. Skatter

Justeringar av uppskjuten skatt utgörs av de effekter på uppskjuten skatt som uppkommit genom de justeringar som gjorts vid övergången till IFRS. Totalt uppgår justeringarna på uppskjuten skatt till 214 937 tkr per 1 januari 2017, 503 782 tkr per 31 december 2017 samt 290 223 tkr i 2017 års resultaträkning. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder har i redovisningen enligt IFRS nettoredovisats.

C. Omklassificeringar av poster

I samband med övergången till IFRS har Arlandastad Holding omklassificerat ett antal poster i koncernens balans- och resultat räkning. Omklassificeringarna har inte påverkat koncernens finansiella ställning eller resultat.

Fastighetsförsäljningar

Enligt tidigare redovisningsprinciper har Arlandastad Holding redovisat intäkter för försäljning av mark som övriga intäkter. I samband med övergången till IFRS har dessa poster omklassificerats från övriga rörelseintäkter till realiserade värdeförändringar fastigheter.

Kostnader

Arlandastad Holding har under tidigare redovisningsprinciper redovisat sina kostnader under resultatraderna; Fastighetskostnader, Övriga externa kostnader och Personalkostnader. I samband med övergången till IFRS har den del av dessa kostnader som tillhör fastighetsförvaltningen ökat fastighetskostnader med 1 000 tkr, den del som avser administration har ökat central administration med 15 453 tkr.

D. Uppställningsform

Koncernens uppställningsform har i anslutningen till övergången till IFRS setts över.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Hysesintäkter	3	19 976	18 549
Övriga rörelseintäkter		41	15
Fastighetskostnader		-5 650	-4 991
Driftnetto		14 367	13 573
Administrationskostnader	4,5	-15 717	-12 183
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11,12	-4 460	-3 934
Administrationskostnader, avskrivningar och nedskrivningar		-20 177	-16 117
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	25	35
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-3 051	-5 228
Intäkter från andelar i koncernföretag	6	773	512
Finansnetto		-2 253	-4 681
Förvaltningsresultat		-8 063	-7 225
Bokslutsdispositioner	9	7 116	16 974
Resultat före skatt		-947	9 749
Skatt på årets resultat	10	51	-2 197
Årets resultat		-896	7 552

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Årets resultat		-896	7 552
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-896	7 552

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	138 670	142 821
Pågående nyanläggningar		13	321
Maskiner och Inventarier	12	777	770
Summa materiella anläggningstillgångar		139 460	143 912
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	122 532	121 709
Fordringar hos koncernföretag	13,15	259 064	262 352
Andelar i intresseföretag	16	50	50
Uppskjuten skattefordran		2 130	1 602
Summa finansiella anläggningstillgångar		383 776	385 713
Summa anläggningstillgångar		523 236	529 625
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	6 101	190
Fordringar hos koncernföretag	13	2 750	13 193
Aktuella skattefordringar	13	275	0
Övriga fordringar	13	1 454	2 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 386	1 496
Kassa och bank	13	22 357	72 801
Summa omsättningstillgångar		34 323	90 422
SUMMA TILLGÅNGAR		557 559	620 047

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		179	179
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		381 947	374 395
Årets resultat		-896	7 552
Summa eget kapital		381 230	382 126
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13,19	150 150	154 500
Summa långfristiga skulder		150 150	154 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 350	4 350
Leverantörsskulder	13	1 561	4 731
Skulder till koncernföretag	13	15 615	67 291
Skatteskulder		0	3 914
Övriga skulder	13	1 449	202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 204	2 933
Summa kortfristiga skulder		26 179	83 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		557 559	620 047

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2017-01-01	163	-	235 953	8 058	244 174
Omföring resultat föregående år	0	-	8 058	-8 058	0
Årets resultat	0	-	0	7 552	7 552
Årets övrigt totalresultat	0	-	0	0	0
Årets totalresultat	0	-	0	7 552	7 552
<i>Transaktioner med moderföretagets ägare</i>					
Nyemission	16	-	130 384	0	130 400
Summa	16	-	130 384	0	130 400
Utgående eget kapital 2017-12-31	179	-	366 337	15 610	382 126
Ingående eget kapital 2018-01-01	179	-	366 337	15 610	382 126
Omföring resultat föregående år	0	-	7 552	-7 552	0
Årets resultat	0	-	0	-896	-896
Årets övrigt totalresultat	0	-	0	0	0
Årets totalresultat	0	-	0	-896	-896
Utgående eget kapital 2018-12-31	179	-	373 889	7 162	381 230

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		- 2018-12-31	- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-8 063	-7 225
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	3 687	3 422
Betald skatt		-477	-2 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 853	-6 503
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-4 788	-2 586
Förändringar av rörelseskulder		-5 566	4 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 207	-4 101
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8	-29 606
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-37 995	-126 836
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 003	-156 442
Finansieringsverksamheten			
Upptagna skulder hos kreditinstitut	21	0	30 000
Amortering av skulder		-4 350	-3 600
Utdelning		0	0
Erhållna koncernbidrag	9	7 116	16 974
Nyemission		0	130 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 766	173 774
Årets kassaflöde		-50 444	13 231
Likvida medel vid årets början		72 801	59 570
Valutakursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	13	22 357	72 801

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter från aktier i dotterföretag

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförd vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget, utan moderföretaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderföretaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens Not 21 Finansiella risker.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2018-12-31	2017-12-31
Hysesintäkter DriveLab Center	19 976	18 549
Summa	19 976	18 549

Not 4 Arvode till revisor

<i>Ernst & Young AB</i>	2018-12-31	2017-12-31
Revisionsuppdraget	445	215
Annan revisionsverksamhet	0	41
Skatterådgivning	242	75
Övriga tjänster	0	10
Summa	687	341

Not 5 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens Not 8 Anställda och personalkostnader.

Not 6 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Resultatandel KB Arlandastad	773	512
Summa	773	512

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Ränteintäkter	25	35
Summa	25	35

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Räntekostnader	-3 051	-5 228
Summa	-3 051	-5 228

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Lämnade koncernbidrag	-4 649	-1 271
Erhållna koncernbidrag	11 765	18 245
Summa	7 116	16 974

Not 10 Skatt

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Aktuell skatt	-477	-2 700
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	528	503
Redovisad skatt	51	-2 197

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-947	9 749
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (22 %)	208	-2 145
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	12	0
Ej avdragsgilla kostnader	-35	-52
Effekt av framtida ändrade skattesatser	-102	0
Skatt hänförlig till tidigare period	-34	0
Övrigt	2	0
Redovisad skatt	51	-2 197
Effektiv skattesats	5%	23%

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	158 628	128 444
Inköp under året	36	30 184
Utgående anskaffningsvärde	158 664	158 628
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 807	-12 151
Årets avskrivningar	-4 187	-3 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 994	-15 807
Utgående redovisat värde	138 670	142 821

Not 12 Maskiner och Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 248	3 118
Inköp under året	280	130
Utgående anskaffningsvärde	3 528	3 248
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 478	-2 200
Årets avskrivningar	-273	-278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 751	-2 478
Utgående redovisat värde	777	770

Not 13 Finansiella instrument
Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar och	
	skulder	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	261 814	261 814
Hysesfordringar	6 101	6 101
Övriga fordringar	155	155
Kassa och bank	22 357	22 357
Summa	290 427	290 427
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	154 500	154 500
Skulder till koncernföretag	15 615	15 615
Övriga skulder	2 063	2 063
Leverantörsskulder	1 561	1 561
Summa	173 739	173 739

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2017-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar och	
	skulder redovisade till	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	275 545	275 545
Hysesfordringar	190	190
Övriga fordringar	219	219
Kassa och bank	72 801	72 801
Summa	348 755	348 755
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	158 850	158 850
Skulder till koncernföretag	67 291	67 291
Övriga skulder	2 382	2 382
Leverantörsskulder	4 731	4 731
Summa	233 254	233 254

Beräkning av verkligt värde

För beskrivning av verkligt värde se koncernens not 14 Finansiella instrument.

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	121 709	34 961
Förvärv/ aktieägartillskott	823	86 748
Utgående anskaffningsvärde	122 532	121 709
Utgående redovisat värde	122 532	121 709

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	
				2018-12-31	2017-12-31
Arlandastad Öst AB	556459-5931	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm	100%	1 418	1 418
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	50%	34 128	33 355
Arlandastad Testtrack AB	556761-8870	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm	100%	100	100
Stockholm Drive Lab AB	556873-7380	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Extra 5 AB	556938-2467	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100%	50	50
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	100%	86 186	86 186
Scandinavian Xpo AB	559140-8710	Stockholm	100%	50	0
Utgående redovisat värde				122 532	121 709

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

Koncerninterna fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	262 352	216 486
Tillkommande fordringar	13 686	59 686
Avgående fordringar	-16 974	-13 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 064	262 352
Utgående redovisat värde	259 064	262 352

Not 16 Andelar i intresseföretag

Se koncernens Not 19 Andelar i intresseföretag.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50	50
Utgående anskaffningsvärde	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 386	1 496
Redovisat värde	1 386	1 496

Not 18 Eget kapital

Per den 2018-12-31 består aktiekapitalet av 8 965 000 st. aktier med ett kvotvärde om 0,02 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 20 Eget kapital.

Not 19 Långfristiga skulder

<i>Förfallotidpunkt:</i>	2018-12-31	2017-12-31
1-5 år från balansdagen	17 400	17 400
senare än 5 år efter balansdagen	132 750	137 100
Summa	150 150	154 500

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna personalkostnader	915	503
Övriga upplupna kostnader	2 289	2 430
Redovisat värde	3 204	2 933

Not 21 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	4 460	3 934
Intäkter från andelar i koncernföretag	-773	-512
Summa	3 687	3 422

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	Kortfristig finansiering	Långfristig finansiering	Summa
Per 1 januari 2017	3 600	128 850	132 450
Periodens kassaflöden	750	25 650	26 400
Per 31 december 2017	4 350	154 500	158 850
Periodens kassaflöden	0	-4 350	-4 350
Per 31 december 2018	4 350	150 150	154 500

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	173 000	173 000
Summa	173 000	173 000

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

<i>Eventalförpliktelser</i>	2018-12-31	2017-12-31
Borgensåtaganden	751 695	761 530
Summa	751 695	761 530

Borgensåtagandena har ingåtts till förmån för dotterbolag avseende skulder till kreditinstitut

Not 23 Transaktioner med närstående

		Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Dotterföretag:					
	2018	0	0	13	0
	2017	0	300	90	904
Moderföretag:					
	2018	136	897	167	379
	2017	0	3163	0	137
Intresseföretag:					
	2018	97	1524	0	0
	2017	106	1524	44	625
Ledande befattningshavare i moderbolaget:					
	2018	0	108	0	0
	2017	0	108	0	0

Not 24 Händelser efter balansdagen

Se koncernens Not 27 Händelser efter balansdagen.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat, tkr	-896	7 552
	381 051	381 947
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:		
I ny räkning överföres	381 051	381 947
	381 051	381 947

Not 26 Övergång till RFR 2

Dessa finansiella rapporter för moderföretaget är de första som har upprättats med tillämpning av RFR 2. Tidigare upprättade årsredovisningar för moderföretaget har redovisats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2018 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2017.

Effekter på resultat och ställning

Övergången från tidigare redovisningsprinciper har inte inneburit någon effekt på moderföretagets rapport över totalresultat för 2017 samt inte heller haft någon effekt på moderföretagets rapport över finansiell ställning per 31 december 2017. Övergången till RFR 2 har inte haft någon effekt på moderföretagets kassaflöde.

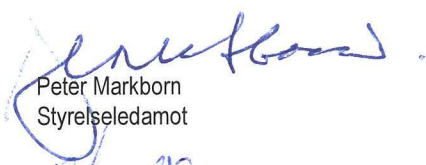
Stockholm, 28 maj 2019



Per Taube
Styrelseordförande



Leif West
Styrelseledamot



Peter Markborn
Styrelseledamot



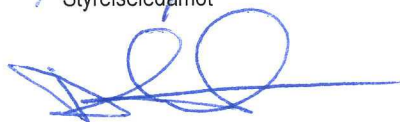
Mats Jämterud
Styrelseledamot



Peter Wågström
Styrelseledamot



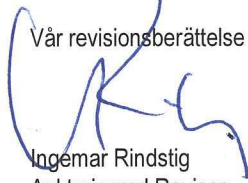
Tomas Rudin
Styrelseledamot



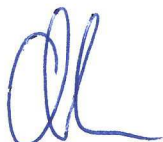
Dieter Sand
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2019



Ingemar Rindstig
Auktoriserad Revisor



Oskar Wall
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arlandastad Holding AB, org.nr 556694-0978

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arlandastad Holding AB för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Arlandastad Holding AB för år 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 maj 2019



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Oskar Wall
Auktoriserad revisor