

**Årsredovisning  
och  
koncernredovisning**

**Arlandastad Holding AB**

Org.nr 556694-0978

Räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Arlandastad Holding AB (556694-0978) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret Tuesday-01-01 - Tuesday-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 konverteringen av Eurostop till mötes- och eventarenan Scandinavian Xpo. Byggprojektet har pågått hela 2019 och invigning beräknas ske under 2020.

Under året har långa hyresavtal tecknats med WE Arlandastad (Gym, Padel och Crossfit) samt Din Doktor.

Detaljplanprocessen för Stadsdel 6 har löpt på under 2019, dock har förseningar uppkommit p.g.a. bl.a. ökade trafikutredningar efter krav från Trafikverket. Prognos är att planen kommer att antas sent 2020.

Tunneln som skall byggas under E4 har påbörjats under q4 2019 och beräknas vara färdigställd q2 2021.

I september 2019 tecknades avtal avseende förvärv av SEBE Flygets Långtidsparkering. Tillträde har skett februari 2020.

Koncernens förvaltningsobjekt är vid utgången av 2019 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 Scandinavian Xpo (f.d. 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 opereras fr.o.m. 2019 av Arlandastad Holding.

Testtrack II är en fullskalig testanläggning för fordonsindustrin som bl a Länspolisen i Stockholm nyttjar för förarutbildning. 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.

DRIVELAB BIG är en permanent mäss, marknads- och utbildningsplats för stora fordon, ex bussar, lastbilar, entreprenadmaskiner, jord- och skogsbruksmaskiner. Anläggningen kompletterar DRIVELAB Center och är specialbyggd för hantering av Stora fordon.

Scandinavian XPO är en fastighet som är under förvärdning. Scandinavian XPO kommer att innehålla hotellrum, konferensanläggning samt mötes- och eventhallar. Fastighetens södra delar kommer över tid att innehålla komplementverksamheter till ovanstående verksamheter.

#### Markinnehav

Tillsammans med koncernbolagen KB Arlandastad, Arlandastad Öst AB, Arlandastad Extra Två AB, Arlandastad Extra 5 AB och Arlandastad Extra 6 AB äger bolaget 2 006 641 kvadratmeter mark (borträknat mark som kommer att gå över i kommunens regi efter det att lantmåteriprocess 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 2019 över 627 600 m<sup>2</sup>. Bolagets huvudägare är Gelba Management AB (556343-6848) som vid räkenskapsårets utgång ägde 66,72% av aktierna.

#### Ekonomi

Givet det ekonomiska och verksamhetsmässiga utfallet som framgår i denna årsredovisning och vad som kommit till styrelsens kännedom är styrelsens uppfattning att det inte föreligger något hinder att fortsätta bedriva verksamheten vidare enligt fastlagda strategier och att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inledningen av 2020 har präglats av oro och osäkerhet kring coronaviruset och dess effekter på människor, samhälle och ekonomi. Världens börser har fallit kraftigt sedan slutet av februari 2020 och flera branscher har flaggat för väsentliga ekonomiska konsekvenser. Det är i skrivande stund svårt att säga vilken påverkan pandemin kommer att ha på Arlandastad Holdings affär och finansiella utveckling. Arlandastad Holding arbetar med möten vid Sveriges enda internationella flygplats. När möjligheten att resa samt att träffas i det närmaste helt försvinner hamnar bolaget självklart i ett mycket utsatt läge. Många av bolagets stora samarbetspartners underliggande intäktskällor försvinner helt eller delvis under en period.

Arlandastad Holding har som en konsekvens av ovanstående arbetat mycket aktivt med att minska kostnader och fokusera på ineliggande affärer, hyresgästrelationer och pågående beslutade projekt.

Bolagets största projekt Scandinavian Xpo drivs framåt tillsammans med Choice i oförändrad takt.

Vi följer löpande utvecklingen och planerar för olika scenarier för att kunna hantera de potentiella riskerna.

#### Fierårsöversikt

Koncernen (tkr)	2019	2018	2017	2016*	2015*
Nettoomsättning	100.794	99.422	65.048	39.634	36.993
Resultat före skatt	651.023	299.090	1.328.940	7.997	10.602
Balansomslutning	4.957.105	3.933.413	3.660.909	699.654	515.168
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	4.689.000	3.843.000	3.532.000	1.608.500	-
Avkastning på eget kapital (%)	19%	12%	65%	3%	5%
Soliditet (%)	60%	62%	59%	33%	44%
Belåningsgrad fastigheter (%)	27%	24%	26%	-	-
Antal anställda	15	11	8	7	6

Moderföretaget (tkr)	2019	2018	2017	2016*	2015*
Nettoomsättning	21.507	19.976	18.549	16.548	20.240
Resultat före skatt	-10.460	-947	9.749	1.926	2.194
Balansomslutning	862.067	557.559	620.047	432.661	397.597
Avkastning på eget kapital (%)	3%	2%	2%	3%	3%
Soliditet (%)	43%	68%	62%	56%	59%
Antal anställda	6	5	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.

**Belåningsgrad**: Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas värde.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	381.051.386
Årets resultat	<u>-9.952.758</u>
	<b>371.098.628</b>
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	<u>371.098.628</u>
	<b>371.098.628</b>

h

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2019-01-01	2018-01-01
		- 2019-12-31	- 2018-12-31
Hysesintäkter	4	100.794	99.422
Övriga rörelseintäkter		0	50
Fastighetskostnader	5	-29.074	-28.640
<b>Driftnetto</b>		<b>71.720</b>	<b>70.832</b>
Administrationskostnader	6,7,8,13	-27.818	-21.290
<b>Administrationskostnader</b>		<b>-27.818</b>	<b>-21.290</b>
Finansiella intäkter	9	121	130
Finansiella kostnader	8,10	-20.452	-20.453
<b>Finansnetto</b>		<b>-20.331</b>	<b>-20.323</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>23.571</b>	<b>29.219</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	12	0	0
Orealiserade värdeförändring fastigheter	12	627.452	269.871
<b>Resultat före skatt</b>		<b>651.023</b>	<b>299.090</b>
Skatt	11	-135.033	-31.305
<b>Årets resultat</b>		<b>515.990</b>	<b>267.785</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		515.990	267.785

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2019-01-01	2018-01-01
		- 2019-12-31	- 2018-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>515.990</b>	<b>267.785</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			<b>0</b>
<b>Årets totalresultat, efter skatt</b>		<b>515.990</b>	<b>267.785</b>
<b>Årets resultat och årets totalresultat är hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		515.990	267.785

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	4.689.000	3.843.000
Maskiner och inventarier	13	1.184	1.319
Nyttjanderättstillgångar	8	5.452	0
Andelar i intresseföretag	19	62	62
Övriga långfristiga fordringar	14	2.569	400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4.698.267</b>	<b>3.844.781</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	14,21	11.585	14.307
Övriga fordringar	14,15	70.378	44.130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,16	5.261	7.351
Likvida medel	14,17	171.614	22.844
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>258.838</b>	<b>88.632</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4.957.105</b>	<b>3.933.413</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	20	179	179
Övrigt tillskjutet kapital		303.255	303.255
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2.650.709	2.134.719
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>2.954.143</b>	<b>2.438.153</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14,21	1.241.926	892.010
Övriga långfristiga skulder	14,21	724	3.521
Leasingskulder	8	4.726	0
Uppskjuten skatteskuld	11	670.980	536.609
Avsättningar	22	3.281	3.281
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1.921.637</b>	<b>1.435.421</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14,21	14.185	14.185
Leverantörsskulder	14,21	47.563	11.931
Aktuella skatteskulder	11	7.937	5.100
Leasingskulder	8	726	0
Övriga kortfristiga skulder	14,21	2.686	3.775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,21,23	8.228	24.848
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>81.325</b>	<b>59.839</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4.957.105</b>	<b>3.933.413</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Not	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>		179	303.255	1.866.934	2.170.368
Årets resultat				267.785	267.785
Årets övrigt totalresultat				0	0
<b>Årets totalresultat</b>		0	0	267.785	267.785
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>		179	303.255	2.134.719	2.438.153
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>		179	303.255	2.134.719	2.438.153
Årets resultat				515.990	515.990
Årets övrigt totalresultat				0	0
<b>Årets totalresultat</b>		0	0	515.990	515.990
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>		179	303.255	2.650.709	2.954.143

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2019-01-01	2018-01-01
		- 2019-12-31	- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		23.571	29.219
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	1.063	-700
Betald skatt		-662	-507
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>23.972</b>	<b>28.012</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		-21.436	-12.359
Förändringar av rörelseskulder		20.760	-12.414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>23.296</b>	<b>3.239</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	14	-218.548	-41.128
Försäljning av förvaltningsfastigheter	14	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	13	-238	-607
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	13	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-218.786</b>	<b>-41.735</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna skulder hos kreditinstitut	24	359.134	1.614
Amortering av skulder	14	-14.185	-14.185
Amortering av leasingskulder	8	-689	0
Utdelning		0	0
Nyemission		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>344.260</b>	<b>-12.571</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>148.770</b>	<b>-51.067</b>
Likvida medel vid årets början		22.844	73.911
Valutakursdifferens i likvida medel		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>171.614</b>	<b>22.844</b>



## 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 Pionjärvägen 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 13 maj 2020 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 03 juni 2020.

### 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 föräns 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 Nya standarder och tolkningar som tillämpas från räkenskapsåret 2019 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2020.

### 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade 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.

#### **Hyresintäkter**

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheterna vilka består av kommersiella fastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Arlandastad Holding baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. 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**

Under räkenskapsåret 2018 har Arlandastad Holding tillämpat IAS 17 Leasingavtal. Från och med den 1 januari 2019 redovisas leasingavtal i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. Under IFRS 16 fastställer Arlandastad Holding vid ingåendet av ett avtal om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

#### Leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för kommersiella fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing under både den tidigare tillämpade standarden IAS 17 och IFRS 16. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet intäkter - hyresintäkter.

#### Leasetagare

Koncernen är leasetagare avseende ett arrende, samt innehar avtal gällande fastigheter och fordon.

#### Leasingskulder

Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisas en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte betalats vid denna tidpunkt. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om Arlandastad Holding är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Vid bedömning av avtalslängd när det finns förlängnings- och uppsägningsmöjligheter övervägs både affärsstrategi och avtalsspecifika förutsättningar för att fastställa om koncernen är rimligt säker att nyttja optionerna.

Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning, om Arlandastad Holding är rimligt säker på att utnyttja dessa optioner. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas. I övriga fall används Arlandastad Holdings marginella upplåningsränta för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

#### Nyttjanderättstillgångar

Arlandastad Holding redovisar nyttjanderättstillgångar i balansräkningen vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament, samt en uppskattning av eventuella återställningskostnader. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i balansräkningen.

Förutsatt att Arlandastad Holding inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under leasingperioden. För de avtal där Arlandastad Holding är rimligt säkra att överta äganderätten skrivs nyttjanderättstillgången av över den underliggande tillgångens ekonomiska livslängd.

#### Tillämpning av lätttnadsregler

Arlandastad Holding tillämpar lätttnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som rörelsekostnader i resultaträkningen.

#### Redovisning under IAS 17

Med hänsyn till att Arlandastad Holding tillämpade den förenklade övergångsmetoden vid ikraftträdande av IFRS 16 presenteras leasingavtal för räkenskapsåret 2018 med tillämpning av de tidigare redovisningsprinciperna. Under IAS 17 klassificerade Arlandastad Holding alla leasingavtal där koncernen var leasetagare som operationella, då det för dessa leasingavtal var leasegivaren som i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten. Leasingavgifter kostnadsfördes således linjärt i resultaträkningen under leasingperioden. Hänsyn togs initialt till eventuella incitament som erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

#### **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 Holdings 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 utför 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 hänförs sig.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts. 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 hänförs sig.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

## 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 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 eller skulderna 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 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 innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar 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 För mer information om värdering av Arlandastad Holdings 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 alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

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

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 tillgångarna, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

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.

#### **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, hyresfordringar 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

#### **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. Hyresfordringar 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. Vinst 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 tillgången 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 sig. 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. Härutöver omfattar nedskrivningen även leasingfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar, avtalstillgångar och övriga fordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. I den förenklade metoden som tillämpas för koncernens hyres- och kundfordringar samt avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till av produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### 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 Nya standarder och tolkningar som tillämpas från räkenskapsåret 2019 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2020

##### IFRS 16 Leasingavtal

Från och med 1 januari 2019 ersatte IFRS 16 Leasingavtal den tidigare standarden IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC 15 och SIC 27. IFRS 16 innebär att en majoritet av alla leasingavtal redovisas i balansräkningen, för såväl leasegivare som leasetagare. Detta medförde att flertalet av koncernens tidigare operationella leasingavtal redovisades i balansräkningen från och med 1 januari 2019. IFRS 16 hade inte någon påverkan på de leasingavtal där Arlandastad Holding är leasegivare.

För de avtal där Arlandastad Holding är leasetagare tillämpades vid standardens ikraftträdande den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte presenteras i enlighet med IFRS 16. Den ingående leasingskulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per den 1 januari 2019 och nyttjanderättstillgången kommer, vid övergången, att likställas med detta belopp. Övergången till IFRS 16 medförde därmed inte någon effekt på eget kapital.

Vidare har koncernen tillämpat följande lättnadsregler 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

Leasingavtal där Arlandastad Holding är leasetagare består av avtal för fastigheter och fordon. De leasingavgifter som tidigare redovisats som administrationskostnader försvinner och kostnader uppstår istället hänförligt till avskrivningskostnader på nyttjanderätterna vilka redovisas i förvaltningsresultatet och ränta på leasingskulden som redovisas som en finansiell kostnad. Rapporten över kassaflöde påverkades på så sätt att den del av leasingbetalningen som avser ränta numera redovisas som betald ränta i den löpande verksamheten och den del som avser amortering redovisas inom finansieringsverksamheten.

Vid övergången till IFRS 16 nuvärdesberäknades samtliga återstående leasingavgifter med den marginella låneräntan. Övergångseffekten på balansräkningen per 1 januari 2019 redogörs som följande.

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

Tillgångar	2019-01-01
Nyttjanderätter	6.215
	<b>6.215</b>
Skulder	
Leasingskulder - långfristiga	5.453
Leasingskulder - kortfristiga	762
	<b>6.215</b>

Skillnaderna mellan de operationella leasingåtagandena som fanns 2018-12-31 i enlighet med IAS 17 och den leasingkulld som redovisas per 2019-01-01 enligt IFRS 16 förklaras enligt nedan.

<b>Operationella leasingåtaganden per 2018-12-31</b>	<b>7.221</b>
Åtaganden avseende korttidsleasingavtal	-
Åtaganden för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	-
Leasingbetalningar avseende förlängningsoptioner som inte beaktats under IAS 17	+
Leasingkulld brutto per 2018-12-31	7.221
Diskonteringseffekt av koncernens marginella låneränta (vägt genomsnitt per övergången var 2,3 %)	-1.006
<b>Leasingkulder per 2019-01-01</b>	<b>6.215</b>

Arlandastad Holding valde att inte tillämpa den generella metoden på avtal som upphörde inom 12 månader efter övergången till IFRS 16 och redovisade de leasingavgifterna som en kostnad linjärt över leasingperioden.

I moderbolaget tillämpas undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal. Det innebär att moderföretagets principer för redovisning av leasingavtal är oförändrade.

#### *IFRS 3 Rörelseförvärv*

Definitionen av en rörelse i IFRS 3 Rörelseförvärv har uppdaterats. Uppdateringen innebär att företag kan välja att utföra ett "concentration test" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning behöver göras. Företaget kan välja att tillämpa koncentrationstestet eller inte för varje transaktion. Testet ger däremot aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Om den förenklade bedömningen som görs genom testet indikerar på att hela ("substantially all") det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste en detaljerad bedömning utföras i enlighet med kraven i IFRS 3. Då EU ännu inte har antagit uppdateringen av IFRS 3, har koncernen inte börjat tillämpa ändringen. Arlandastad Holdings bedömning är att ändringen kan få en påverkan på kommande förvärv.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som har trätt i kraft under året, har haft någon väsentlig inverkan på koncernen. Inga nya eller ändrade IFRS har förtdstillämpats.



### 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 iedningen 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. Väsentliga bedömningar har därvid 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.

### 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	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Kommersiella fastigheter	100.794	99.422
<b>Summa</b>	<b>100.794</b>	<b>99.422</b>

Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Löptiden på ett nytecknat kontrakt är mellan 3-20 år med en uppsägningstid om mellan 9-18 månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen uppgår till 4,8 år.

Kontraktförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
<i>Kommersiella fastigheter</i>			
2020	28	7.106	6,0%
2021	19	5.781	4,9%
2022	13	10.287	8,7%
2023	11	12.971	10,9%
2024+	12	82.461	69,5%
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>118.606</b>	<b>100%</b>
Vakanta lokaler	12	18.519	64,6%
Interna kontrakt	3	3.633	12,7%
Ombyggnadsprojekt	0	0	0,0%
Bostäder	0	0	0,0%
Garage och p-platser	9	6.514	22,7%
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>28.666</b>	<b>100%</b>
<b>Totalt</b>	<b>107</b>	<b>147.272</b>	

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för utgör ca 12,9 procent av koncernens totala hyresintäkter.

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

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Avtalade framtida hyresintäkter</b>		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	145.949	96.512
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	128.314	119.364
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	123.096	109.297
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	111.625	102.749
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	101.666	94.095
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	993.925	1.006.290
<b>Summa</b>	<b>1.604.575</b>	<b>1.528.307</b>

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 15 690 tkr (19 619 tkr under 2018).

#### Not 5 Fastighetskostnader

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Driftskostnader	21.308	21.325
Fastighetsskatt	4.954	5.263
Reparation och Underhåll	2.812	2.052
<b>Redovisad fastighetskostnad</b>	<b>29.074</b>	<b>28.640</b>

#### Not 6 Arvode till revisor

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	881	773
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	117	242
Övriga tjänster	110	0
<b>Summa</b>	<b>1.108</b>	<b>1.015</b>

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 7 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01 - 2019-12-31			2018-01-01 - 2018-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	6	67%	33%	5	59%	41%
Dotterföretagen	9	41%	59%	6	28%	72%
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>15</b>			<b>11</b>	<b>33%</b>	<b>67%</b>

	2019-01-01 - 2019-12-31			2018-01-01 - 2018-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
<b>Könsfördelning, styrelse och ledning</b>						
Styrelseledamöter	7	0%	100%	7	0%	100%
Verkställande direktör och övriga ledande	2	0%	100%	1	0%	100%
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>9</b>			<b>8</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Personalkostnader</b>		
<b>Moderföretaget</b>		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	2.757	3.653
Sociala avgifter	866	1.148
Pensionskostnader	648	502
Övriga personalkostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>4.271</b>	<b>5.303</b>
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	2.495	2.531
Sociala avgifter	1.054	996
Pensionskostnader	296	234
Övriga personalkostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>3.845</b>	<b>3.761</b>
<b>Dotterföretag</b>		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	816	0
Sociala avgifter	256	0
Pensionskostnader	200	0
Övriga personalkostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>1.272</b>	<b>0</b>
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	4.936	3.991
Sociala avgifter	1.803	1.384
Pensionskostnader	727	574
Övriga personalkostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>7.466</b>	<b>5.949</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>16.854</b>	<b>15.013</b>

#### Not 8 Leasing - leasetagare

Arlandastad Holding delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderättstillgångar: Fastigheter och fordon. Inom klassen för fastigheter inkluderas ett arrende och avtal för kontorslokaler. I nedan tabell presenteras de utgående balanserna avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året:

	Nyttjanderättstillgångar			Leasingskuld
	Fastigheter	Fordon	Totalt	
<b>Ingående balans 1 januari 2019</b>	6128	86	6214	6214
Tillkommande avtal			0	
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-689	-73	-762	0
Avslutade avtal			0	
Omvärderingar av avtal			0	
Räntekostnader på leasingskulder				-73
Leasingavgifter				-689
<b>Utgående balans 31 december 2019</b>	<b>5439</b>	<b>13</b>	<b>5452</b>	<b>5452</b>

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året:

	2019-01-01 - 2019-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-689
Räntekostnader på leasingskulder	-73
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	
Kostnader för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	
Kostnader för variabla leasingavgifter	
<b>Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten</b>	<b>-762</b>

Arlandastad Holding redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 689 tkr för räkenskapsåret 2019. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 21.

*Jämförelseårets upplysningar under IAS 17*

I den operationella leasingen ingick per 31 december 2018 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

Jämförelseårets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 761 tkr. Framtida betalningsåtaganden avseende icke-uppsägningsbara leasingavtal per 31 december 2018 fördelar sig enligt:

<i>Framtida minimileaseavgifter</i>	2018-12-31
Inom 1 år	762
Mellan 1-5 år	2.226
Mer än 5 år	4.233
<b>Summa</b>	<b>7.221</b>

**Not 9 Finansiella intäkter**

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från hyresfordringar	98	105
<b>Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar</b>	<b>23</b>	<b>25</b>
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>121</b>	<b>130</b>
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>121</b>	<b>130</b>

**Not 10 Finansiella kostnader**

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader lån	20.168	20.411
Räntekostnader på leasingskulder	73	0
Räntekostnader övriga finansiella skulder	211	42
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>20.452</b>	<b>20.453</b>
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0
<b>Summa kreditförluster</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>20.452</b>	<b>20.453</b>

**Not 11 Skatt**

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	-844	-681
Justeringar avseende tidigare år	182	174
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-662</b>	<b>-507</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-134.371	-30.798
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-134.371</b>	<b>-30.798</b>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<b>-135.033</b>	<b>-31.305</b>
	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>651.023</b>	<b>299.090</b>
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	-139.319	-65.800
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	10	15
Ej avdragsgilla kostnader	-455	-51
Effekt av framtida ändrade skattesatser	4.500	34.531
Skatt hänförlig till tidigare år	182	-34
Temporära skillnader avseende fastigheter		0
Temporära skillnader avseende leasing		0
Övrigt	49	34
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-135.033</b>	<b>-31.305</b>
Effektiv skattesats	21%	10%

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

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Förvaltnings- fastigheter	Summa
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Ingående redovisat värde 2019-01-01	536.609	536.609
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	134.371	134.371
<b>Utgående redovisat värde 2019-12-31</b>	<b>670.980</b>	<b>670.980</b>

	Förvaltnings- fastigheter	Summa
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Ingående redovisat värde 2018-01-01	505.811	505.811
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	30.798	30.798
<b>Utgående redovisat värde 2018-12-31</b>	<b>536.609</b>	<b>536.609</b>

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 1 770 tkr och de har ingen tidsbegränsning.

## 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	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>3.843.000</b>	<b>3.532.000</b>
Förvärv under året	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	218.548	41.129
Försäljningar	0	0
Orealiserade värdeförändringar	627.452	269.871
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4.689.000</b>	<b>3.843.000</b>
<b>Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kommersiella fastigheter	1.892.000	1.657.000
Byggrätter	2.797.000	2.186.000
<b>Summa</b>	<b>4.689.000</b>	<b>3.843.000</b>

## 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 2019 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 kontraktsperiod. 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	2019-12-31	2018-12-31
Kalkylperiod, antal år	5-20	5-20
Årlig inflation, %	2%	2%
Hyesutveckling, % per år	2%	2%
Kalkylränta,	8,85%	8,34%
Genomsnittlig direktavkastningskrav restvärde,	6,72%	6,29%
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad,	6%	6%

#### 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	2019-12-31	2018-12-31
Hyesnivå	+/- 10 %	148.244	161.500
Driftskostnad	+/- 10 %	33.747	30.600
Kalkylränta	+ 1 %	-224.668	211.356
Långsiktig vakansgrad	+/- 3 %-enheter	86.638	49.710

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

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

#### Not 13 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>5.300</b>	<b>4.738</b>
Inköp under året	238	606
Försäljningar och utrangeringar	0	-44
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5.538</b>	<b>5.300</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3.981</b>	<b>-3.631</b>
Årets avskrivningar	-373	-394
Försäljningar och utrangeringar	0	44
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4.354</b>	<b>-3.981</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1.184</b>	<b>1.319</b>

#### Not 14 Finansiella instrument

##### Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	2019-12-31			2018-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till uppiupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>						
Övriga långfristiga fordringar	2.569	2.569	2.569	400	400	400
Hyesfordringar	11.585	11.585	11.585	14.307	14.307	14.307
Övriga fordringar	42.008	42.008	42.009	38.474	38.474	38.474
Kassa och bank	171.614	171.614	171.614	22.844	22.844	22.844
<b>Summa</b>	<b>227.776</b>	<b>227.776</b>	<b>227.777</b>	<b>76.025</b>	<b>76.025</b>	<b>76.025</b>

	2019-12-31			2018-12-31		
	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella skulder</b>						
Skulder till kreditinstitut	1.256.111	1.256.111	1.256.111	906.195	906.195	906.195
Övriga långfristiga skulder	724	724	724	3.521	3.521	3.521
Leverantörsskulder	47.563	47.563	47.563	11.931	11.931	11.931
Övriga kortfristiga skulder	19.052	19.052	19.052	11.084	11.084	11.084
<b>Summa</b>	<b>1.323.450</b>	<b>1.323.450</b>	<b>1.323.450</b>	<b>932.731</b>	<b>932.731</b>	<b>932.731</b>

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

#### Räntebärande fordringar och skulder

I upplysnings syfte 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 hyresfordringar och leverantörsskulder, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

#### Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

#### Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Deposition Sigtuna kommun avseende projekt Tunnel /Bro	36.500	36.500
Övriga fordringar	33.878	7.630
<b>Redovisat värde</b>	<b>70.378</b>	<b>44.130</b>

#### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	2.003	4.286
Upplupna hyresintäkter	3.258	3.065
<b>Redovisat värde</b>	<b>5.261</b>	<b>7.351</b>

#### Not 17 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank.

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	171.614	22.844
<b>Redovisat värde</b>	<b>171.614</b>	<b>22.844</b>



Arlandastad Holding AB  
556694-0978

#### Not 18 Koncernföretag

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

Företag	Organisations	Säte	2019-12-31	2018-12-31
Arlandastad Holding AB	556694-0978	Stockholm	Moder	Moder
Arlandastad Öst AB	556459-5931	Stockholm		100,0%
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm		100,0%
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm		100,0%
Arlandastad Testtrack AB	556761-8870	Stockholm		100,0%
Arlandastad Holding Motortown AB	556776-0367	Stockholm		100,0%
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm		100,0%
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm		100,0%
Stockholm Drive Lab AB	556873-7380	Stockholm		100,0%
Arlandastad Extra 5 AB	556938-2467	Stockholm		100,0%
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm		100,0%
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm		100,0%
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm		100,0%
Scandinavian Xpo AB	559140-8710	Stockholm		100,0%

#### Not 19 Andelar i intresseföretag

Nedan visas koncernens intressebolag per 31 december 2019. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Företagsnamn	Reg.- och verksamhetsland	Ägarandel %		Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2019-12-31	2018-12-31		
Airport City Stockholm AB	Sverige	33%	33%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Destination Sigtuna AB	Sverige	11%	11%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden

Airport City Stockholm arbetar med flygplatsstadens utveckling. Vi är en av de tre delägare som området avser.

Destination Sigtuna främjar möten och besök till kommunen vilket är i linje med det Arlandastad Holding arbetar med.

(tkr) Företagsnamn	Redovisat värde	
	2019-12-31	2018-12-31
Airport City Stockholm AB	50	50
Destination Sigtuna AB	12	12
<b>Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden</b>	<b>62</b>	<b>62</b>

#### Not 20 Eget kapital

##### Aktiekapital

Per den 31 december 2019 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. Andra 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 Holdings 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 bearänsa 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	2019-12-31			2018-12-31		
	Brutto	Nedskrivning	Förlust-andel	Brutto	Nedskrivning	Förlust-andel
Ej förfallna hyresfordringar	11.424		0,0%	13.830		0,0%
Förfallna hyresfordringar:						
0-30 dagar	432	271	62,7%	54		0,0%
31-60 dagar			-	168		0,0%
61-90 dagar			-			-
91-120 dagar			-			-
>120 dagar	38	38	100,0%	293	38	13,0%
<b>Summa</b>	<b>11.894</b>	<b>309</b>	<b>2,6%</b>	<b>14.345</b>	<b>38</b>	<b>0,3%</b>

Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 188 tkr.

Förväntade kundförluster för hyresfordringar (enligt förenklad metod)	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	38	38
Återföring av tidigare års reserveringar	0	0
Nedskrivningar	271	0
Konstaterade kreditförluster	0	0
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>309</b>	<b>38</b>

### Förväntade kreditförluster, förenklad metod

Koncernens fordringar avser framförallt hyresfordringar, för vilka den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster tillämpas. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Arlandastad Holding reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. I det fall det förekommer enskilt större fordringar bedöms dessa per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

### Marknadsrisk

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

### 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 12 561 tkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på 9 873 tkr. Skatt 21,4%.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för respektive räntebärande skuld:

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde	Redovisat värde
				2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	SEK	20191230	Fast	0	75000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20200130	Rörlig	7000	0
Skulder till kreditinstitut	SEK	20201230	Fast	488516	494010
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210130	Fast	135625	139375
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210228	Rörlig	25000	0
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210530	Rörlig	182100	0
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210630	Fast	60635	61975
Skulder till kreditinstitut	SEK	20211230	Fast	75000	0
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230930	Fast	6700	6900
Skulder till kreditinstitut	SEK	20231130	Rörlig	111350	114750
Skulder till kreditinstitut	SEK	20241130	Fast	150000	0
<b>Summa</b>				<b>1241926</b>	<b>892010</b>

### 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 kontraktssliga 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	2019-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	33.204	514.627	517.550	284.430	0	1.349.811
Övriga långfristiga skulder	0	237	487	0	0	724
Leverantörsskulder	47.563	0	0	0	0	47.563
Leasingskulder	376	350	1.100	800	3.833	6.459
Övriga kortfristiga skulder	2.686	0	0	0	0	2.686
<b>Summa</b>	<b>83.829</b>	<b>515.214</b>	<b>519.137</b>	<b>285.230</b>	<b>3.833</b>	<b>1.407.243</b>

Löptidsanalys	2018-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
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
<b>Summa</b>	<b>33.317</b>	<b>92.748</b>	<b>728.402</b>	<b>119.116</b>	<b>0</b>	<b>973.583</b>

#### 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:

Utnyttjad del redovisas i balansräkningens post Skulder till kreditinstitut.

	Belopp 2019-12-31	Utnyttjad 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Utnyttjad 2018-12-31
Byggnadskreditiv	765.000	289.100	765.000	75.000
<b>Summa</b>	<b>765.000</b>	<b>289.100</b>	<b>765.000</b>	<b>75.000</b>

#### Not 22 Avsättningar

	Summa
<b>Per 1 januari 2018</b>	<b>4.375</b>
Tillkommande avsättningar	0
Utnyttjat under året	0
Återförda utnyttjade belopp	-1.094
<b>Per 31 december 2018</b>	<b>3.281</b>
Tillkommande avsättningar	0
Utnyttjat under året	0
Återförda utnyttjade belopp	0
<b>Per 31 december 2019</b>	<b>3.281</b>

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

#### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	946	12.816
Upplupna utgiftsräntor	2.738	1.105
Upplupna projektkostnader	767	7.427
Övriga upplupna kostnader	1.595	983
Upplupna fastighetskostnader	794	1.175
Upplupna personalkostnader	1.388	1.342
<b>Redovisat värde</b>	<b>8.228</b>	<b>24.848</b>

#### Not 24 Kassaflödesanalys

##### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019-01-01	2018-01-01
<i>Justeringar i rörelseresultatet</i>	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	1.063	394
Avsättningar	0	-1.094
<b>Summa</b>	<b>1.063</b>	<b>-700</b>

##### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Kassa- 2019-01-01 flöden		Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2019-12-31
			Förvärv av dotterbolag	Valutakurs- differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	906195	349915	0	0	0	1256110
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0	0	0	0
Övriga långfristiga skulder/fordringar	3521	-4966	0	0	0	-1445
Leasingskulder	6215	-689	0	0	0	5526
<b>Skulder härrörande från finansieringsverksamheten</b>	<b>915931</b>	<b>344260</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1260191</b>

	Kassa- 2018-01-01 flöden		Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2018-12-31
			Förvärv av dotterbolag	Valutakurs- differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	920380	-14185	0	0	0	906195
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	1907	1614	0	0	0	3521
<b>Skulder härrörande från finansieringsverksamheten</b>	<b>922287</b>	<b>-12571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>909716</b>

#### Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	1.168.000	943.000
<b>Summa</b>	<b>1.168.000</b>	<b>943.000</b>

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

Koncernen har inga eventalförpliktelser.

#### 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.

Moderföretaget Gelba Management fakturerar främst hyra för lokal samt koncerngemensamma kostnader. intresseföretaget Airport City Stockholm AB fakturerar Arlandastad Holding för andel av utfört arbete.

<i>tkr</i>		Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordringar på närstående	Skulder till närstående
Moderföretag:					
	2019	0	698	0	443
	2018	136	897	167	379
Intresseföretag:					
	2019	60	1.524	0	0
	2018	397	1.524	375	0
Ledande befattningshavare i koncernen:					
	2019	0	663	0	125
	2018	0	958	0	125

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

#### Not 27 Händelser efter balansdagen

Inledningen av 2020 har präglats av oro och osäkerhet kring coronaviruset och dess effekter på människor, samhälle och ekonomi. Världens börser har fallit kraftigt sedan slutet av februari 2020 och flera branscher har flaggat för väsentliga ekonomiska konsekvenser. Det är i skrivande stund svårt att säga vilken påverkan pandemin kommer att ha på Arlandastad Holdings affär och finansiella utveckling. Arlandastad Holding arbetar med möten vid Sveriges enda internationella flygplats. När möjligheten att resa samt att träffas i det närmaste helt försvinner hamnar bolaget självklart i ett mycket utsatt läge. Många av bolagets stora samarbetspartners underliggande intäktskällor försvinner helt eller delvis under en period.

Arlandastad Holding har som en konsekvens av ovanstående arbetat mycket aktivt med att minska kostnader och fokusera på ineliggande affärer, hyresgästrelationer och pågående beslutade projekt.

Bolagets största projekt Scandinavian Xpo drivs framåt tillsammans med Choice i oförändrad takt.

Vi följer löpande utvecklingen och planerar för olika scenarier för att kunna hantera de potentiella riskerna.

Arlandastad Holding har den 31/3 2020 förvärvat 100% av hyresgästen Training Partner.

Training Partner var en av våra tidiga och mycket viktiga samarbetspartners i den framgångsrika utvecklingen av vårt område inom Airport City

Bolaget är det marknadsledande utbildningsklustret i Sverige för den fordonsnära industrin och har etablerat varumärket Drivelab Stockholm framgångsrikt.

Under 2018 så tappade man ett par mycket stora event och fick stora ekonomiska utmaningar på grund av att man inte hade reserver att falla tillbaka på. Vi som hyresvärd och samarbetspartner gick in i en räddningsaktion ekonomiskt men även managementmässigt och har hjälpt bolaget att vända på trenden.

Bolaget har brutet räkenskapsår och under 18/19 så visade man på en omsättning på 100 mkr med ett negativt resultat på 21 mkr. Under räkenskapsåret 19/20 och fram till att Corona slog till så var prognosen 144 mkr i omsättning och ett resultat om 6 mkr plus. Nu har verksamheten i princip stannat av och vi har i samråd med tidigare ägaren kommit överens om att förvärva verksamheten till 100 %. Vi tror på den underliggande affärsmodellen efter den senaste tidens justeringar av affärsmodell och kostnader och ser även ytterligare synergier i och med att vi får full rådgighet över bolaget.

TP som under föregående år levererade ca 10 000 hotellnätter till våra hyresgäster kommer även framåt vara en mycket viktig komponent i destinationen Scandinavian Xpo.

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Hysesintäkter	3	21.507	19.976
Övriga rörelseintäkter		0	41
Fastighetskostnader		-5.491	-5.650
<b>Driftnetto</b>		<b>16.016</b>	<b>14.367</b>
Administrationskostnader	4,5,6	-17.102	-15.717
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-4.896	-4.460
<b>Administrationskostnader, avskrivningar och nedskrivningar</b>		<b>-21.998</b>	<b>-20.177</b>
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	23	25
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-4.273	-3.051
Intäkter från andelar i koncernföretag	9	2.740	773
<b>Finansnetto</b>		<b>-1.510</b>	<b>-2.253</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-7.492</b>	<b>-8.063</b>
Bokslutsdispositioner	10	-2.968	7.116
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10.460</b>	<b>-947</b>
Skatt på årets resultat	11	507	51
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.953</b>	<b>-896</b>

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.953</b>	<b>-896</b>
Ovrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-9.953</b>	<b>-896</b>

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	133.972	138.670
Pågående nyanläggningar		9.602	13
Maskiner och Inventarier	13	578	777
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>144.152</b>	<b>139.460</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	122.972	122.532
Fordringar hos koncernföretag	14,16	261.404	259.064
Andelar i intresseföretag	17	50	50
Uppskjuten skattefordran		2.781	2.130
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>387.207</b>	<b>383.776</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>531.359</b>	<b>523.236</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	14	5.543	6.101
Fordringar hos koncernföretag	14	148.114	2.750
Aktuella skattefordringar	14	2.537	275
Övriga fordringar	14	2.170	1.454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1.324	1.386
Kassa och bank	14	171.020	22.357
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>330.708</b>	<b>34.323</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>862.067</b>	<b>557.559</b>



## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		179	179
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		381.051	381.947
Årets resultat		-9.953	-896
<b>Summa eget kapital</b>		<b>371.277</b>	<b>381.230</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14,20	302.800	150.150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>302.800</b>	<b>150.150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	4.350	4.350
Leverantörsskulder	14	9.125	1.561
Skulder till koncernföretag	14	170.797	15.615
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	14	357	1.449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3.361	3.204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>187.990</b>	<b>26.179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>862.067</b>	<b>557.559</b>

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	179	0	374.395	7.552	382.126
<b>Omföring resultat föregående år</b>	0	0	7.552	-7.552	0
Årets resultat	0	0	0	-896	-896
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
<b>Årets totalresultat</b>	0	0	0	-896	-896
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	179	0	381.947	-896	381.230
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	179	0	381.947	-896	381.230
<b>Omföring resultat föregående år</b>			-896	896	0
Årets resultat				-9.953	-9.953
Årets övrigt totalresultat				0	0
<b>Årets totalresultat</b>	0	0	0	-9.953	-9.953
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	179	0	381.051	-9.953	371.277

## MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2019-01-01 019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		-7.492	-8.063
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	4.456	3.687
Betald skatt		-144	-477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-3.180</b>	<b>-4.853</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		-2.358	-4.788
Förändringar av rörelseskulder		6.629	-5.566
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1.091</b>	<b>-15.207</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9.588	-8
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		7.478	-37.995
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2.110</b>	<b>-38.003</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna skulder hos kreditinstitut	14	157.000	0
Amortering av skulder	14	-4.350	-4.350
Erhållna koncernbidrag	10	0	7.116
Lämnade koncernbidrag	10	-2.968	0
Erhållen utdelning från dotterbolag	9	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>149.682</b>	<b>2.766</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>148.663</b>	<b>-50.444</b>
Likvida medel vid årets början		22.357	72.801
Valutakursdifferens i likvida medel		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>171.020</b>	<b>22.357</b>

## 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.

### Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter för avtal där Arlandastad är leasetagare redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

### 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 intäcks- 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

	2019-12-31	2018-12-31
Hysesintäkter DriveLab Center	21.507	19.976
<b>Summa</b>	<b>21.507</b>	<b>19.976</b>

### Not 4 Arvode till revisor

<i>Ernst &amp; Young AB</i>	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsuppdraget	486	445
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	117	242
Övriga tjänster	110	0
<b>Summa</b>	<b>713</b>	<b>687</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens Not 7 Anställda och personalkostnader.

### Not 6 Leasing

Framtida minimileaseavgifter	2019-12-31	2018-12-31
Inom 1 år	326	361
Mellan 1-5 år	300	326
Mer än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>626</b>	<b>687</b>

Periodens kostnadsförda leasingavgifter uppgick till 361 tkr (361 tkr under 2018). Moderbolagets leasingavtal avser framför allt lokaler och bilar.

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Ränteintäkter	23	25
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>25</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Räntekostnader	-4.273	-3.051
<b>Summa</b>	<b>-4.273</b>	<b>-3.051</b>

### Not 9 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Resultatandel KB Arlandastad	440	773
Utdelning	2300	0
<b>Summa</b>	<b>2740</b>	<b>773</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Lämnade koncernbidrag	-16.810	-4.649
Erhållna koncernbidrag	13.842	11.765
<b>Summa</b>	<b>-2.968</b>	<b>7.116</b>

**Not 11 Skatt**

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Aktuell skatt	-144	-477
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	651	528
<b>Redovisad skatt</b>	<b>507</b>	<b>51</b>

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-10.460</b>	<b>-947</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (2018: 22%, 2019: 21,4%)	2.238	208
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	502	12
Ej avdragsgilla kostnader	-2.241	-35
Effekt av framtida ändrade skattesatser	0	-102
Skatt hänförlig till tidigare period	9	-34
Övrigt	-1	2
<b>Redovisad skatt</b>	<b>507</b>	<b>51</b>
Effektiv skattesats	5%	5%

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>158.664</b>	<b>158.628</b>
Inköp under året	0	36
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>158.664</b>	<b>158.664</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19.994</b>	<b>-15.807</b>
Årets avskrivningar	-4.698	-4.187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24.692</b>	<b>-19.994</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133.972</b>	<b>138.670</b>

**Not 13 Maskiner och Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>3.528</b>	<b>3.248</b>
Inköp under året	0	280
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3.528</b>	<b>3.528</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2.751</b>	<b>-2.478</b>
Årets avskrivningar	-199	-273
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2.950</b>	<b>-2.751</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>578</b>	<b>777</b>

**Not 14 Finansiella instrument**  
**Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31**

<b>Finansiella tillgångar</b>	<b>Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>Verkligt värde</b>
Fordringar hos koncernföretag	409.518	409.518
Hysesfordringar	5.543	5.543
Övriga fordringar	148	148
Kassa och bank	171.020	171.020
<b>Summa</b>	<b>586.229</b>	<b>586.229</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	307.150	307.150
Skulder till koncernföretag	170.797	170.797
Övriga skulder	3.679	3.679
Leverantörsskulder	9.125	9.125
<b>Summa</b>	<b>490.751</b>	<b>490.751</b>

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

<b>Finansiella tillgångar</b>	<b>Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>Verkligt värde</b>
Fordringar hos koncernföretag	261.814	261.814
Hysesfordringar	6.101	6.101
Övriga fordringar	155	155
Kassa och bank	22.357	22.357
<b>Summa</b>	<b>290.427</b>	<b>290.427</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
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
<b>Summa</b>	<b>173.739</b>	<b>173.739</b>

**Beräkning av verkligt värde**

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

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	122.532	121.709
Förvärv/ aktieägartillskott	440	823
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>122.972</b>	<b>122.532</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122.972</b>	<b>122.532</b>

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

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	
				2019-12-31	2018-12-31
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%	34.568	34.128
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	50
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>122.972</b>	<b>122.532</b>

**Not 16 Fordringar hos koncernföretag**

Koncerninterna fordringar	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>259.064</b>	<b>262.352</b>
Tillkommande fordringar	14.830	13.686
Avgående fordringar	-12.490	-16.974
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>261.404</b>	<b>259.064</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>261.404</b>	<b>259.064</b>

**Not 17 Andelar i intresseföretag**

Se koncernens Not 19 Andelar i intresseföretag.

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader	2019-12-31	2018-12-31
<b>Redovisat värde</b>	<b>1.324</b>	<b>1.386</b>

**Not 19 Eget kapital**

Per den 2019-12-31 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 20 Långfristiga skulder**

Förfallotidpunkt:	2019-12-31	2018-12-31
1-5 år från balansdagen	174.400	17.400
senare än 5 år efter balansdagen	128.400	132.750
<b>Summa</b>	<b>302.800</b>	<b>150.150</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna personalkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Övriga upplupna kostnader	2.934	2.289
<b>Redovisat värde</b>	<b>3.361</b>	<b>3.204</b>



**Not 22 Kassaflödesinformation**

**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	4.896	4.460
Intäkter från andelar i koncernföretag	-440	-773
<b>Summa</b>	<b>4.456</b>	<b>3.687</b>

**Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten**

	2019-01-01	Kassa- flöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar	2019-12-31
			Valutakursdifferenser	Övrigt
Skulder till kreditinstitut	154500	152650		307150
Skulder till koncernföretag	0			0
Övriga skulder	0			0
<b>Skulder härrörande från finansieringsverksamheten</b>	<b>154500</b>	<b>152650</b>	<b>0</b>	<b>307150</b>

	2018-01-01	Kassa- flöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar	2018-12-31
			Valutakursdifferenser	Övrigt
Skulder till kreditinstitut	158850	-4350		154500
Skulder till koncernföretag	0			0
Övriga skulder	0			0
<b>Skulder härrörande från finansieringsverksamheten</b>	<b>158850</b>	<b>-4350</b>	<b>0</b>	<b>154500</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar*

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	173.000	173.000
<b>Summa</b>	<b>173.000</b>	<b>173.000</b>

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

*Eventalförpliktelser*

	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtaganden	948.961	751.695
<b>Summa</b>	<b>948.961</b>	<b>751.695</b>

Borgensåtagandena har ingåtts till förmån för dotterbolag avseende skulder till kreditinstitut.

**Not 24 Transaktioner med närstående**

		Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Dotterföretag:					
	2019	0	500	2	0
	2018	0	0	13	0
Moderföretag:					
	2019	0	698	0	443
	2018	136	897	167	379
Intresseföretag:					
	2019	60	1524	0	0
	2018	97	1524	0	0
Ledande befattningshavare i moderbolaget:					
	2019	0	62	0	0
	2018	0	108	0	0

**Not 25 Händelser efter balansdagen**

Se koncernens Not 27 Händelser efter balansdagen.

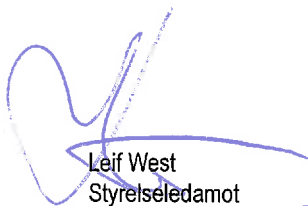
**Not 26 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	2019-12-31	2018-12-31
Balanserat resultat, tkr	381.051	381.947
Årets resultat, tkr	-9.953	-896
	<b>371.098</b>	<b>381.051</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:</b>		
I ny räkning överföres	371.098	381.051
	<b>371.098</b>	<b>381.051</b>

Stockholm, 13 maj 2020



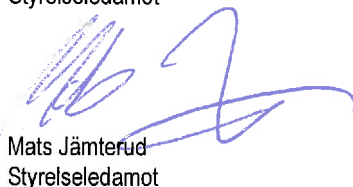
Per Taube  
Styrelseordförande



Leif West  
Styrelseledamot



Peter Markborn  
Styrelseledamot



Mats Jämterud  
Styrelseledamot



Peter Wågström  
Styrelseledamot



Tomas Rudin  
Styrelseledamot



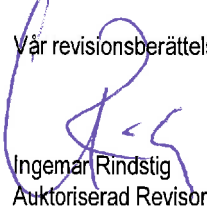
Björn Nilsson  
Styrelseledamot



Dieter Sand  
Verkställande direktör

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2020



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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 2019 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 upplyser, 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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 15 maj 2020



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Oskar Wall  
Auktoriserad revisor