

Arlandastad Group AB

Bokslutskommuniké januari–december 2021

X SCANDINAVIAN XPO



Bokslutskommuniké januari–december 2021

199,3 MKR

Intäkter

74,4 MKR

Bruttoresultat

6 166 MKR

Marknadsvärde
fastigheter

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

Grunden är lagd för expansion

Januari till december 2021

- Intäkterna ökade med 68 procent och uppgick till 199,3 Mkr (118,5).
- Det årliga underliggande hyresvärdet uppgick till 145 Mkr (133), vilket motsvarar en ökning om 9 procent.
- Resultat före värdeförändringar uppgick till -40,8 Mkr (-31,2).
- Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 281,0 Mkr (681,8).
- Resultatet före och efter skatt uppgick till 240,2 Mkr (650,6).
- Periodens resultat uppgick till 176,4 Mkr (496,1), motsvarande 3,0 kronor (8,7) per aktie före utspädning.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 6,2 miljarder kronor (5,7).
- Belåningen på fastigheterna uppgick till 1,6 miljarder kronor (1,6), motsvarande en belåningsgrad om 25 procent (27).
- Substansvärdet per aktie (NAV) ökade till 81 kr (69).
- Avkastningen på eget kapital uppgick till 5 procent den senaste 12 månadersperioden (20).
- Styrelsen föreslår ingen utdelning.

Finansiella nyckeltal

Belopp i Mkr	Helår		Fjärde kvartalet	
	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020	Okt–dec 2021	Okt–dec 2020
Intäkter	199,3	118,5	76,7	29,5
Bruttoresultat	74,4	49,7	28,4	6,7
Förändring i underliggande hyresvärde %	9 %	-3 %	-	-
Överskottsgrad %	66 %	68 %	69 %	52 %
Resultat före värdeförändringar	-40,8	-31,2	0,3	-13,6
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	281,0	681,8	108,3	776,7
Periodens resultat	176,4	496,1	83,8	588,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,0	8,7	1,3	10,3
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,0	8,7	1,3	10,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16,4	7,4	24,1	-67,9
Marknadsvärde fastigheter	6 166	5 690	6 166	5 690
Belåningsgrad, fastigheter	25 %	27 %	25 %	27 %
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	81	69	81	69
Avkastning på eget kapital %	5 %	20 %	-	-

För definitioner se sida 25.

Grunden är lagd för expansion

Årets fjärde kvartal bjöd på vår hittills enskilt största markaffär där vi säkrade ytterligare 1,4 miljoner kvadratmeter mark i anslutning till Explore Arlandastad. Scandinavian XPO agerade också värdarna för ett lyckat OSSE-möte med ministrar från 57 länder. Intäkterna ökade med 68 procent från 119 till 199 Msek. 2021 blev en milstolpe för Arlandastad Group med många positiva händelser: En lyckad notering, första etappen av miljardprojektet Scandinavian XPO färdigställdes, nya hyresgäster och nya möjligheter för bolaget. Vi går nu in i en fas med högre tempo i både befintliga och nya projekt.

Kvartalets resultat uppgår till 84 Mkr. Helårets resultat uppgick till 176 Mkr. Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 26 Mkr (12), drivet av nytecknade hyresavtal och goda hyresnivåer. Totalt ökade intäkterna från 29,5 till 76,7 Mkr, varav cirka 25 Mkr kom från den nystartade eventverksamheten. Sammantaget ökade koncernens intäkter under helåret med 68 procent till 199 Mkr (119). Marknadsvärdet på vår fastighetsportfölj uppgick per den sista december till 6 166 Mkr (5 690), en ökning med 8 procent under 2021. Belåningsgraden var 25 procent (27).

Ökad styrka under året

Miljardprojektet Scandinavian XPO slog upp portarna under första kvartalet 2021. Med glädje såg vi hur erbjudandet med en modern mötes- och evenemangsarena togs emot väl av marknaden. Intresset var stort för att förlägga möten och event hit. Nyöppningen av Quality Hotel Arlanda XPO och öppningen av Scandic i början av året gjorde att vi nu har Sveriges båda ledande hotelloperatörer på plats – Scandic och Choice. Tillsammans med två starka, långsiktiga hotellkedjor möjliggör vi fler utbildningar, möten och event i området. Det nya erbjudandet har nått både svenska och internationella kunder. I december agerade Scandinavian XPO värdarna för det lyckade OSSE-mötet där utrikesministrar från 57 länder möttes. Här demonstrerades Scandinavian XPO:s styrka – delegaterna kunde mötas, vistas, bo och äta i en säker, sluten miljö helt nära Arlanda.



Goda signaler trots pandemin

Pandemin medför uppskjutna event under första kvartalet 2022 för Scandinavian XPO. Mötes- och evenemangsarenan var mer eller mindre fullbokad fram till de nya restriktionerna i december. När restriktionerna nu hävts har vi återigen ett mycket gott bokningsläge från och med slutet av mars. För utbildningsverksamheten i DRIVELAB och Training Partner var pandemipåverkan mindre. Helåret präglades av ett fortsatt stort intresse för att etablera sig i Explore Arlandastad.

Tunnel mot framtiden

2021 blev en milstolpe för Arlandastad Group. Bolaget noterades på Nasdaq First North Growth Market. Vi färdigställde första delen av vårt hittills största projekt, Scandinavian XPO, som blivit väl emottaget av marknaden som internationell mötesplats.

Under pågående pandemi fokuserade vi på att färdigställa igångsatta projekt och förbereda oss för kommande. Genom noteringens kapitaltillskott har vi nu möjlighet att accelerera genom både organisk expansion, strategiska förvärv och nya samarbeten. Vi ser flera spännande projektmöjligheter i både befintliga och nya geografier. I detta arbete kommer medarbetarna att vara A och O. Vår projektkompetens är vår viktigaste resurs, och vi har skapat en stark företagskultur som är viktig att bibehålla. Därför rekryterades nyckelresurser till vår kommande expansiva fas. Under året har vi stärkt kompetensen med nya medarbetare, och nyrekryteringen kommer vara fortsatt prioriterad även framåt.

Under året gjorde vi betydande investeringar i infrastruktur för att möjliggöra en ökad takt i projektutvecklingen. En av dessa investeringar var färdigställandet av en tunnel under E4, som kopplar ihop områdets västra och östra delar. Tunneln gör att vi kan förädla området i betydligt högre tempo genom att arbeta samtidigt från tre olika håll istället för ett enda. Färdigställandet av Scandinavian XPO:s första etapp satte området på kartan. Etapp två inleddes i och med uppförandet av ett Longstay med möjlighet till boende för alla som vistas längre tid på området. Vi påbörjade dessutom markarbeten i förädlingen av F60, en flygplatsnära företagspark om cirka 125 000 kvm. Utöver detta har bolaget ett flertal projekt i startgroparna.

Förbättrade förutsättningar

Under 2022 förbättras förutsättningarna för att starta nya projekt tack vare noteringens kapitaltillskott och den förstärkta organisationen. Genom förvärvet av Arlandastad Golf har vi avtalat om ett markområde bestående av cirka 1,4 miljoner kvadratmeter mark varav första utvecklingsetappen består av 490 000 kvadratmeter. Detta är vår enskilt största markaffär hittills, och ambitionen är att använda marken för projekt inom bland annat hälsa, idrott och innovation.

I vår affärsmodell ingår att äga och driva operativa bolag när det stärker vår långsiktiga fastighetsaffär. Utbildningsverksamheten inom fordonsbranschen började återhämta sig under 2021, och flera internationella aktörer etablerade sig eller utökade sina lokalytor, vilket bidrog starkt till resultatet.

Expansion 2022

Jag ser fram emot ett spännande 2022. När detta skrivs i februari har alla pandemirestriktioner lyfts bort, vilket är positivt för den fortsatta förädlingen. Under 2022 ökar vi tempot i förädlingen av hela Arlandastad, bland annat den nya företagsparken F60. Jag ser också fram emot etapp två av Scandinavian XPO. Vi kommer också att skapa ett nytt P-däck vid DRIVELAB Center som möjliggör framtida utveckling av ett större sammanhållet, attraktivt område. Utöver detta studerar vi spännande möjligheter i nya geografier. Det är med tillförsikt jag ser på 2022 och de kommande årens expansion. Vi bäddar för god och långsiktig lönsamhet genom att bygga framtidens smarta affärskluster.

Arlandastad i februari 2022

Dieter Sand

VD och koncernchef

Under pågående pandemi fokuserade vi på att färdigställa igångsatta projekt och förbereda oss för kommande. Genom noteringens kapitaltillskott har vi nu möjlighet att accelerera genom både organisk expansion, strategiska förvärv och nya samarbeten. Vi ser flera spännande projektmöjligheter i både befintliga och nya geografier."



Om Arlandastad Group

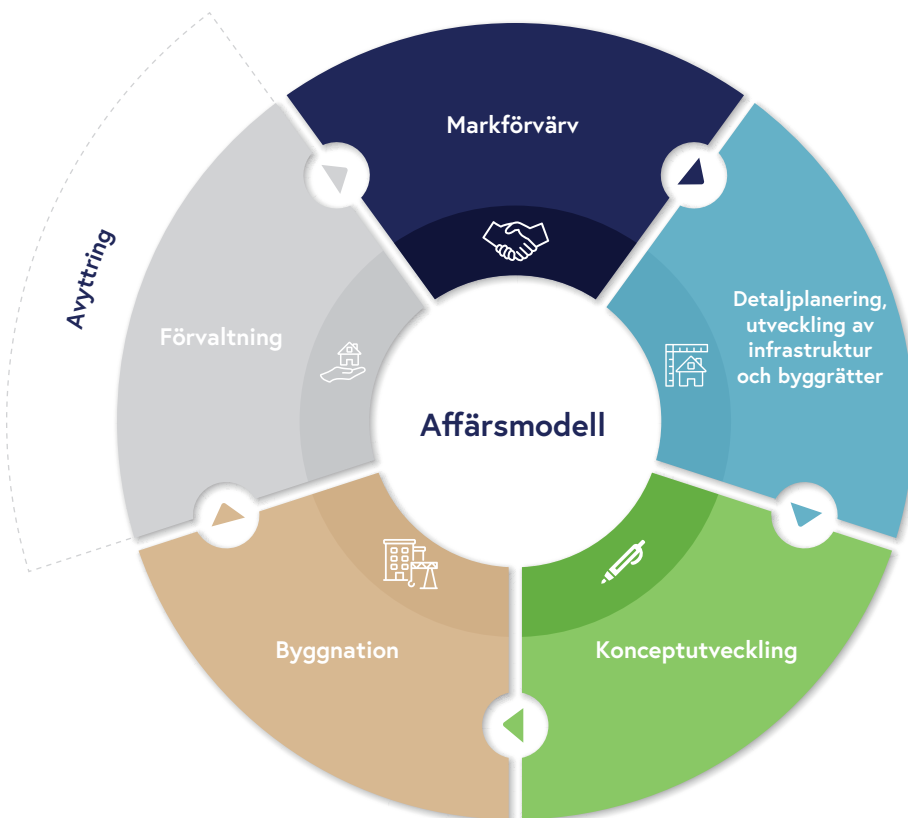
Arlandastad Group är ett fastighetsbolag som grundades 2005 och har ett långsiktigt investeringsperspektiv med fokus på att identifiera strategiska markområden och utveckla fastigheter till dess fulla potential. Ledstjärnan för oss är förädling och förvaltning för att skapa mervärden genom ett gott affärsmannaskap, strukturerade och kreativa processer i nära samarbete med utvalda partners, samt en stark förankring i samhället och finansiella muskler som ger bolaget ut-hållighet. Arlandastad Group är sprunget ur Gelba Management som sedan 1990-talet framgångs-rikt investerat i fastigheter och skapat stora värden.

Verksamheten har hittills fokuserat på att förädla och förvalta ett 240 hektar stort markområde som utgör angöringen till Arlanda flygplats. Detta har skett genom förvärv av råmark som sedan detaljplanelagts och utvecklats, samt genom omvandling av befintliga fastigheter som stöpts om och förädlats till helt nya verksamheter. Bolaget har sedan 2008 fram till fjärde kvartalet 2021 skapat förädlingsvärden om 4,2 miljarder kronor före skatt och har idag en balansomslutning om drygt 6,7 miljarder kronor. I den befintliga projektportföljen som har ett potentiellt värde om cirka 30 miljarder kronor, beräknar bolaget att skapa omkring 5–7 miljarder i förädlingsvinster över tid, genom organisk tillväxt.

Arlandastad Groups verksamhet drivs inom tre verksamhets-områden – Fastighetsförädling, Fastighetsförvaltning och Operativa bolag.

Bolagets affärsmodell

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



Hållbarhet

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

Under innevarande år har Arlandastad Group genomfört ett utvecklingsarbete för att ytterligare stärka bolagets hållbarhetsstrategi. Utvecklingen av strategin involverar samtliga medarbetare i bolaget. Ur ett miljöperspektiv följer Arlandastad Group en långsiktig handlingsplan för att bland annat förbättra

vattenrening, återvinna rivningsmassor vid byggproduktionen samt mäta luftkvaliteten i alla projekt. Målet är att all användning av energi, vatten och andra naturresurser ska ske på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt, samt att all el som levereras till fastigheterna ska komma från förnybara källor.

Hållbarhetsarbetet utgår från Brundtlandrapporten (1987), där hållbarhet definieras ur tre perspektiv; ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.

Hållbarhetsarbetet tar avstamp i FN:s 17 globala mål, där Arlandastad Group har valt att prioritera fyra områden:



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

Strategi och Mål

Arlandastad Groups strategi

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

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

Långsiktiga finansiella mål

Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital skall överstiga 15 procent över tid.

>15%

Belåningsgrad

Fastigheternas belåningsgrad skall över tid ej överstiga 50%

<50%

Utdelningspolicy

Arlandastad Group kommer använda sitt löpande kassaflöde för att finansiera ytterligare exploatering av befintlig projektportfölj samt utforska potentiella framtida förvärv. Inom de närmaste åren har styrelsen därför ingen avsikt att föreslå någon utdelning.

Arlandastad Groups befintliga markområde

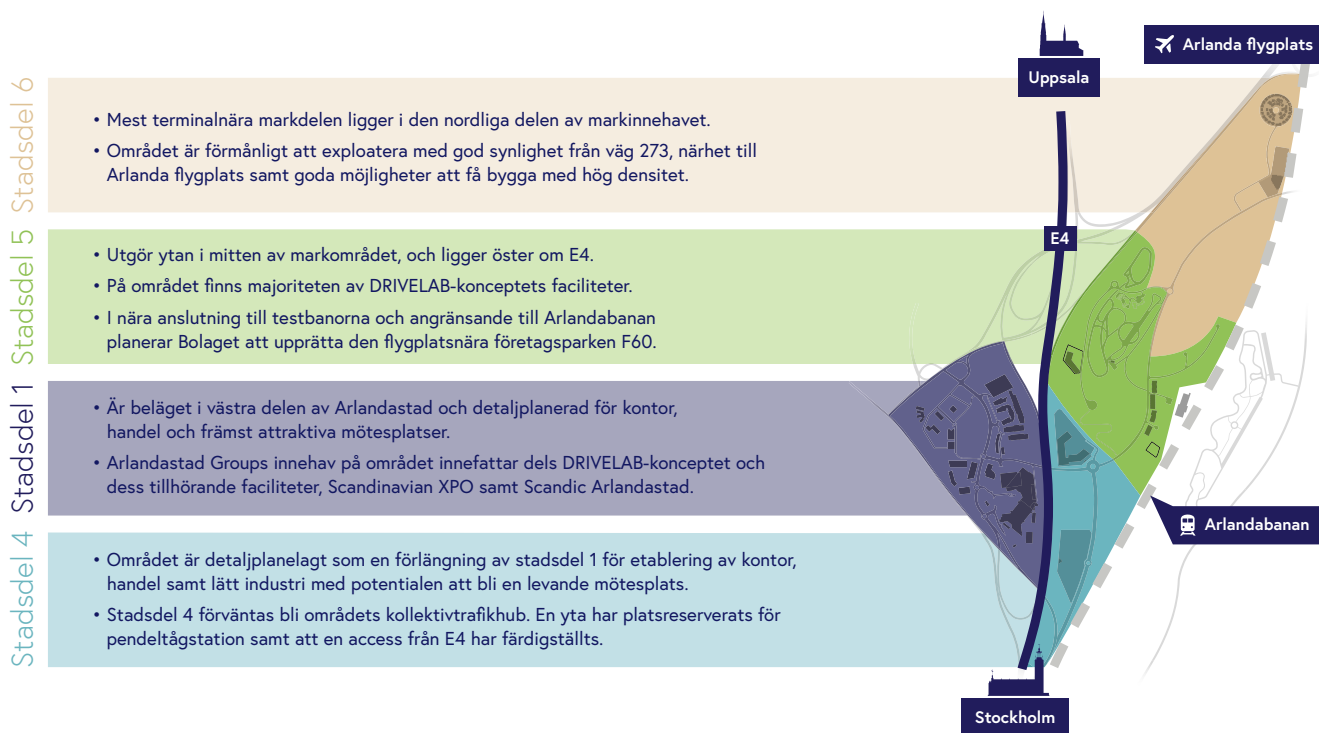
Explore Arlandastad är ett platsvarumärke inom Arlandastad Group. Syftet med att skapa unika platsvarumärken är för att kunna hålla isär och samtidigt hålla ihop kommande stora utvecklingsprojekt. "Explore" är modellen för utveckling av en geografisk oavsett var den ligger – och Explore Arlandastad är vårt första utvecklingsprojekt. Platsvarumärket togs till marknaden under 2021 och har som uppgift att sätta området på kartan.

Om Explore Arlandastad

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

Explore Arlandastads stadsdelar

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

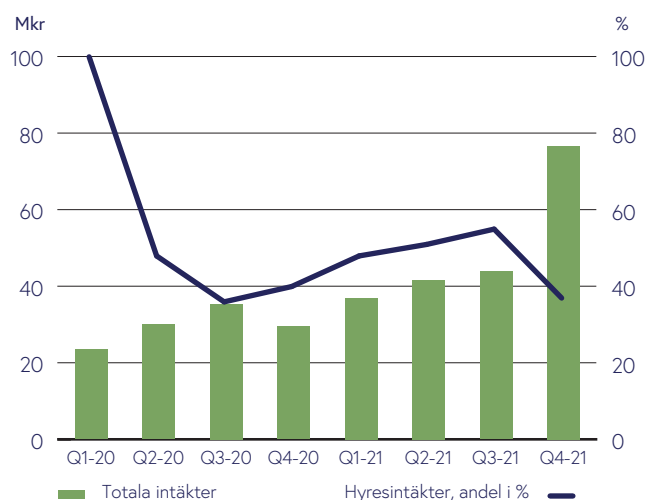


Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan - dec 2021	Jan - dec 2020	Okt - dec 2021	Okt - dec 2020
Hysesintäkter	88 529	62 506	25 575	11 871
Intäkter från operativa bolag	106 603	49 402	47 110	17 172
Övriga rörelseintäkter	4 197	6 616	3 975	487
Intäkter	199 330	118 524	76 661	29 529
Fastighetskostnader	-51 355	-30 677	-15 474	-10 063
Kostnader från operativa bolag	-73 578	-38 123	-32 802	-12 772
Bruttoresultat	74 397	49 724	28 385	6 694
Administrationskostnader	-74 416	-44 779	-17 316	-14 141
Nedskrivning goodwill	-	-4 743	-	-4 743
Finansiella intäkter	342	2 954	316	2 820
Finansiella kostnader	-41 110	-34 352	-11 077	-9 016
Resultat före värdeförändringar	-40 786	-31 196	307	-18 387
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	280 964	681 820	108 317	776 659
Resultat före skatt	240 177	650 624	108 624	758 272
Skatt på årets resultat	-63 738	-154 478	-24 866	-169 589
Periodens resultat	176 440	496 146	83 759	588 683
Övrigt totalresultat				
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:				
Omräkning av utländska filialer	2 565	-	701	-
Övrigt totalresultat	2 565	-	701	-
Summa totalresultat	179 005	496 146	84 459	588 683
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,0	8,7	1,3	10,3
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,0	8,7	1,3	10,3

Hela årets resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Totala intäkter och hyresintäkter



Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 199,3 Mkr (118,5) för helåret, varav 88,5 Mkr (62,5) avser hyresintäkter och 106,6 Mkr (49,4) kan härledas till segmentet Operativa bolag. Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till omförhandlade och nya hyreskontrakt. Av intäkter från operativa bolag om 106,6 Mkr avser 74,3 Mkr utbildningsverksamhet, 31,1 Mkr kommer från under år 2021 uppstartad eventverksamhet och 1,3 Mkr parkeringsverksamhet.

Intäkterna för det fjärde kvartalet uppgick till 76,7 Mkr (29,5), varav 25,6 Mkr (11,8) är hänförligt till hyresintäkter, 47,1 Mkr (17,1) är hänförligt till operativa bolag och 4,0 Mkr (0,5) avser övriga intäkter. Ökningen av intäkter från segmentet Operativa bolag om 30,4 Mkr är huvudsakligen hänförlig till den under 2021 uppstartade eventverksamheten.

Bruttoresultatet uppgick till 74,4 Mkr (49,7) för helåret. Ökningen är främst hänförlig till segmentet operativa bolag. Koncernens bruttoresultat för det fjärde kvartalet uppgick till 28,4 Mkr (6,7), varav 14,0 Mkr är hänförligt till fastighetsförvaltning, 9,5 Mkr till segmentet Operativa bolag, 3,7 Mkr till fastighetsförädling och 1,3 Mkr övrigt.

Administrationskostnaderna uppgick till -74,4 Mkr (-44,8) för helåret. Ökningen mot föregående år är främst hänförlig till kostnader av engångskaraktär kopplade till noteringen samt högre personalkostnader. Totalt uppgår noteringskostnaderna till 22 Mkr. För det fjärde kvartalet uppgick administrationskostnaderna till -17,3 Mkr (-14,1). Ökningen mot samma kvartal föregående år är huvudsakligen hänförlig till högre personalkostnader. Med anledning av att bolaget avser expandera och öka investeringstakten har organisationen ytterligare förstärkts under 2021.

Finansnettot uppgick till -40,8 Mkr (-31,4) och avser huvudsakligen räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen i

räntekostnader är hänförlig till ökning av den räntebärande skulden. Se även avsnittet om Finansiering på sidan 12-13.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 281,0 Mkr (681,8) för helåret. Värdeförändringen är huvudsakligen hänförlig till segmentet Fastighetsförvaltning och är en effekt av lägre avkastningskrav i värderingen samt tillkommande hyresavtal. Det fjärde kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 108,3 Mkr (776,7).

Skatt på periodens resultat uppgick för helåret till -63,7 Mkr (-154,5). Skatten avser i sin helhet uppskjuten skatt och är hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter, återlagda avskrivningar samt övriga justeringar av fastigheternas skattemässiga restvärde. Ingen uppskjuten skatt på underskottsavdrag har beaktats.

Periodens resultat uppgick till 176,4 Mkr (496,1), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 3,0 före utspädning.



Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Goodwill	15 718	15 718
Förvaltningsfastigheter	5 610 328	5 221 548
Rörelsefastigheter	512 549	502 396
Nyttjanderättstillgångar	8 698	11 556
Övriga anläggningstillgångar	37 820	33 157
Anläggningstillgångar	6 185 113	5 784 376
Kortfristiga fordringar	104 596	95 275
Likvida medel	441 435	163 351
Omsättningstillgångar	546 032	258 625
Summa tillgångar	6 731 145	6 043 001
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 160 446	3 555 759
Långfristiga skulder	1 505 409	1 552 232
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	5 472	8 031
Uppskjuten skatteskuld	889 249	825 511
Långfristiga skulder	2 400 130	2 385 774
Kortfristiga räntebärande skulder	66 876	7 670
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	3 225	3 525
Aktuella skatteskulder	7 826	4 689
Övriga kortfristiga skulder	92 641	85 585
Kortfristiga skulder	170 569	101 468
Summa eget kapital och skulder	6 731 145	6 043 001

Goodwill

Från det andra kvartalet 2020 konsolideras Training Partner Invest Nordic AB som genom dotterbolag bedriver utbildningsverksamhet i fordonsbranschen samt är hyresgäst i en av koncernens fastigheter. Goodwill hänförligt till förvärv uppgår till 15,7 Mkr (15,7 Mkr) och är per 31 december 2021 enbart hänförlig till förvärv av Training Partner.

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd bestod vid periodens slut till tolv fastigheter, vilka utgörs av kommersiella fastigheter samt byggrätter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 december till 6,2 miljarder kronor (5,7). I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark. Sedan fjärde kvartalet 2020 är två byggnader klassificerade som rörelsefastigheter där bolag inom koncernen, Training Partner och Scandinavian XPO, bedriver verksamhet.

	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr		
Verkligt värde per 1 januari	5 222	4 689
Investeringar i befintliga fastigheter	108	273
Omklassificeringar	-	-422
Orealiserade värdeförändringar	281	682
Verkligt värde per periodens slut	5 610	5 222
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Kommersiella fastigheter	1 995	1 735
Byggrätter	3 615	3 487
	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Redovisat värde rörelsefastigheter, Mkr		
Ingående anskaffningsvärde	502	-
Investeringar i befintliga fastigheter	25	129
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	378
Årets avskrivningar	-15	-5
Utgående redovisat värde	513	502

Belåningsgraden uppgick till 25 procent (27) vid kvartalets slut.

	31 dec 2021	31 dec 2020
Belåningsgrad (LTV)	25 %	27 %

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

Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick till 6,7 Mdr per den 31 december 2021 (6,0). Det egna kapitalet uppgick till 4,2 Mdr, vilket är en ökning från det senaste årsskiftet med 604,7 Mkr. Ökningen förklaras av nyemission om 425,5 Mkr samt årets totalresultat om 179,0 Mkr. I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens av utländska filialer om 2,6 Mkr. Koncernens soliditet uppgick till 62 procent vid periodens slut jämfört med 59 procent vid det senaste årsskiftet. Avkastningen på eget kapital var 5 procent under den senaste 12 månaders perioden (20). Minskningen i avkastning på eget kapital jämfört med föregående år beror dels på nyemissionen om 425,5 Mkr, dels på att föregående års resultat påverkades positivt med en värdeförändring på 681,8 jämfört med 281,0 innevarande år.

Vid extra bolagsstämma 18 augusti 2021 beslutades att införa ett incitamentsprogram för nyckelpersoner inom bolaget. Programmet innebär i korthet att emission av högst 286 195 teckningsoptioner till ledande befattningshavare, vilket skulle ge en utspädning om 0,5 procent relativt dagens antal aktier. Teckningsoptionerna värderades till marknadsvärde enligt

Black & Scholes värderingsmodell och varje teckningsoption berättigar till teckningen av en (1) ny aktie i bolaget till en teckningskurs motsvarande 130 procent av den volymviktade genomsnittskursen första handelsdagen vid notering, dock lägst 30 kr. Per 31 december 2021 har 20 000 teckningsoptioner tecknats och innebär i det fall de nyttjas en utspädning som understiger 0,1 procent.

Skatt

Uppskjuten skatt per den 31 december uppgick till -889,2 Mkr (-825,5). Den uppskjutna skatteskulden är väsentligen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den uppskjutna skatten är upptagen till 20,6 procent vilket gäller från och med verksamhetsåret 2021. Omräkningseffekt av ändrad skattesats har tagits tidigare år.

Finansiering

Räntebärande nettoskulder uppgick till 1,6 Mdr (1,6) vid periodens slut, vilket var i linje med det senaste årsskiftet. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 2,7 procent (2,8). Räntetäckningsgraden för helåret uppgick till 1,8 (1,5). Av skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år avser 77,6 Mkr byggnadskrediter som kommer att läggas om till långsiktig finansiering. Av skulder som förfaller inom 2–3 år ingår förlagslån om 150 Mkr. Lånelöften för byggnadskreditiv i ännu ej påbörjade projekt uppgick per den 31 december 2021 till 213,0 Mkr.

Fördelning av räntebärande skulder, Mkr

Fastighetslån	1 343,5
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt	77,6
Övrig finansiering	-
Totala räntebärande skulder	1 571,1

Beviljade byggkreditiv, ej nyttjade	11,0
Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt	213,0
Ej nyttjad kreditfacilitet	8,0

Kreditförfallostruktur 31 december 2021

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	143,5	9 %
1–2 år	826,1	53 %
2–3 år	594,5	38 %
3–4 år	1,0	0 %
4–5 år	0,2	0 %
> 5 år	5,8	0 %
Totalt	1 571,1	

Ränteförfallostruktur 31 december 2021

Förfallotidpunkt	Mkr	Andel, %
0–1 år	45,5	42 %
1–2 år	41,2	38 %
2–3 år	20,8	19 %
3–4 år	0,2	0 %
4–5 år	0,1	0 %
> 5 år	0,1	0 %
Totalt	107,9	

Av 143,5 msek som förfaller inom ett år avser 77,6 msek byggnadskreditiv som ska läggas om till fastighetslån.

I tabellen tas ej häyn till eventuell refinansiering.



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	179	303 255	-	2 650 709	2 954 143
Periodens resultat jan-dec 2020	-	-	-	496 146	496 146
Periodens övrigt totalresultat jan-dec 2020	-	-	-	-	-
Nyemission	-	105 470	-	-	105 470
Eget kapital 2020-12-31	179	408 725	-	3 146 855	3 555 759
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	-
Fondemission	323	-	-	-323	-
Nyemission	56	425 542	-	-	425 598
Periodens resultat jan-dec 2021	-	-	-	176 440	176 440
Periodens övrigt totalresultat jan-dec 2021*	-	-	2 565	-	2 565
Transaktioner med ägare:					
Incitamentsprogram	-	84	-	-	84
Eget kapital 2021-12-31	569	834 340	2 565	3 322 972	4 160 446

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

* Avser omräkningsdifferenser i nordiska filialer i operativa bolag.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jan - dec 2021	Jan - dec 2020	Okt - dec 2021	Okt - dec 2020
Resultat efter finansiella poster	-40 786	-26 452	307	-13 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21 721	6 997	6 469	4 855
	-19 065	-19 455	6 776	-8 788
Betald skatt	1 700	-2 740	4 161	-5 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-17 365	-22 195	10 937	-14 445
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-6 829	-35 805	3 555	-35 002
Förändring av rörelseskulder	7 827	65 430	9 601	56 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 367	7 430	24 094	7 179
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-	957	-	-
Avyttring av dotterföretag	-18	-	-18	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-139 512	-432 042	-44 439	-159 599
Avyttring av finansiella tillgångar	-	919	-	-2 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 530	-430 166	-44 457	-162 099
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	425 598	105 470	25 598	105 470
Incitamentsprogram	84	-	84	-
Upptagna lån	19 954	330 887	12 862	205 672
Amortering av låneskulder	-11 689	-21 884	-6 889	-11 347
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433 947	414 473	31 655	299 795
Periodens kassaflöde				
Likvida medel vid årets början	163 351	171 614	430 125	18 476
Kursdifferens i likvida medel	34	-	18	-
Likvida medel vid årets slut	441 435	163 351	441 435	163 351

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till 278,1 Mkr för helåret (-8,3), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -16,4 Mkr, investeringsverksamheten -139,5 Mkr och finansieringsverksamheten 433,9 Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten påverkas huvudsakligen av det negativa rörelseresultatet. Rörelsekapitalförändringen uppgick till 1 Mkr (29,6) och ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 21,7 Mkr (7,0). Justering för poster som ej ingår i kassaflödet utgörs huvudsakligen av avskrivningar, 20,2 Mkr (10,3) och orealiserade kursdifferenser, 1,5 Mkr (-). Ökningen i avskrivningar förklaras av en omklassificering från

förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter där avskrivningar på rörelsefastigheter belastar koncernens resultat.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om -139,5 Mkr (-430,2) avser investeringar i förvaltningsfastigheter, -108 Mkr, i rörelsefastigheter, -25 Mkr och i inventarier -6,5 Mkr.

Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med 433,9 Mkr (414,5) och avser huvudsakligen nyemission om 425,6 Mkr.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 441,4 Mkr jämfört med 163,4 Mkr vid samma period föregående år. Därutöver finns tillgängliga ej utnyttjade kreditramar om 8 Mkr.

Segmentsredovisning – verksamhetsområden

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

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

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

Koncernen 2021 jan-dec, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hysesintäkter	4 796	100 147	-	-16 414	88 529
Intäkter från operativa bolag	-	-	106 603	-	106 603
Övriga intäkter	2 702	4	222	1 269	4 197
Rörelseintäkter	7 498	100 151	106 825	-15 145	199 330
Fastighetskostnader	-2 805	-33 568	-	-	-36 373
Avskrivning fastigheter	-	-14 982	-	-	-14 982
Kostnader från operativa bolag	-	-	-89 991	16 414	-73 578
Bruttoresultat	4 693	51 601	16 834	1 269	74 397
Administrationskostnader	-794	-11 490	-6 568	-55 564	-74 416
Finansnetto	-2 157	-35 447	-3 060	-103	-40 768
Resultat före värdeförändringar	1 742	4 664	7 206	-54 398	-40 786
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14 576	266 388	-	-	280 964
Resultat före skatt	16 318	271 052	7 206	-54 398	240 177

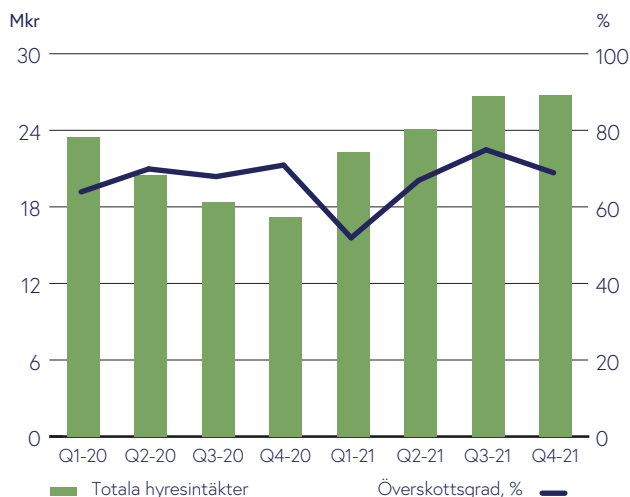
Koncernen 2020 jan-dec, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hysesintäkter	-	79 803	-	-17 296	62 507
Intäkter från operativa bolag	-	-	49 402	-	49 402
Övriga intäkter	116	77	6 422	-	6 615
Rörelseintäkter	116	79 880	55 824	-17 296	118 524
Fastighetskostnader	-	-25 587	-	-	-25 587
Avskrivning fastigheter	-	-5 090	-	-	-5 090
Kostnader från operativa bolag	-	-	-55 419	17 296	-38 123
Bruttoresultat	116	49 203	405	-	49 724
Nedskrivning goodwill	-	-	-4 743	-	-4 743
Administrationskostnader	-2 170	-3 433	-22 389	-16 786	-44 778
Finansnetto	-	-28 349	-3 049	-	-31 398
Resultat före värdeförändringar	-2 054	17 421	-29 776	-16 786	-31 195
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	776 659	-94 839	-	-	681 820
Resultat före skatt	774 605	-77 418	-29 776	-16 786	650 625

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna uppgick till 100,1 Mkr (79,8). Omförhandlade hyreskontrakt har gett en ökning med cirka 30 Mkr medan pandemieffekt på övrig omsättningshyra ger en minskning på cirka 10 Mkr. Sedan fjärde kvartalet 2020 är två av byggnaderna klassificerade som rörelsefastigheter där bolag inom koncernen, Training Partner och Scandinavian XPO, bedriver verksamhet.

Per den 31 december 2021 omfattade Arlandastad Groups innehav cirka 93 000 kvm (87 000) LOA och cirka 18 000 kvm (18 000) med övriga biytor (exempelvis garage). Arlandastad Groups innehav är fördelade på tio förvaltningsenheter och två rörelsefastigheter. I koncernens förvaltningsfastigheter ingår även testbanor, långtidsparkeringar samt Nybygget som inte ingår i LOA.

Hyresintäkter och överskottsgrad



Fastighetskostnaderna (exklusive avskrivningar) uppgick till -33,6 Mkr (-25,6). Ökningen mot föregående år förklaras av högre kostnader för fastighetsskötsel (främst kostnader för vinterunderhåll) och högre taxebundna kostnader. Ökningen förklaras också av att en ny anläggning togs i bruk i början av året.

Bruttoresultatet för helåret uppgick till 51,6 Mkr (49,2). Ökningen kan främst härledas till högre fastighetsintäkter.

Finansiella poster uppgick till -35,4 Mkr (-28,3) och avser huvudsakligen räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på en högre räntebärande skuld. Snitträntan uppgick till 2,7 procent.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 4,7 Mkr (17,4). Rensat för avskrivningar på rörelsefastigheter är resultatet före värdeförändringar 2,9 Mkr högre än föregående år. Orealiserade värdeförändringar på kommersiella fastigheter uppgick till 266,4 Mkr (-94,9). Ökningen beror huvudsakligen på lägre avkastningskrav, men även på nytecknade och omförhandlade hyresavtal.

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

teringar, färdigställda projekt samt ändring av avkastningskrav. Per den 31 december 2021 har fastigheterna värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen uppgick till 5,92 (6,38) procent.

Nyckeltal, Fastighetsförvaltning, Mkr	Ackumulerat		Kvartal	
	Jan - dec 2021	Jan - dec 2020	Okt -dec 2021	Okt -dec 2020
Driftnetto	66,6	54,2	26,9	17,3
Överskottsgrad	66 %	68 %	69 %	52 %
Resultat före värdeförändringar	4,7	17,4	-4,2	0,2
Underliggande hyresvärde	145	133	139	133
Förändring av underliggande hyresvärde	8,8 %	-2,8 %	4,0 %	-2,8 %
Belåningsgrad	25 %	27 %	25 %	27 %
Marknadsvärde kommersiella fastigheter	1 995	2 203	1 995	2 203



Fotograf: Wester+Elsner

Verksamhetsområde Fastighetsförädling

Fastighetsförädling är den verksamhetsdel inom Arlandastad Group som hanterar strategidelen, eller konceptutvecklingen, samt exploateringen av den befintliga markportföljen som bolaget förfogar över. Affärsmodellen bygger på att kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark och planprocesser till bebyggandet och sedermera förvaltning av fastigheterna.

Per 31 december 2021 hade bolaget ianspråktagit mindre än tio procent av de potentiella byggrätterna om mellan 1,3–1,4 miljoner kvm BTA. Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga faktorer i bolagets värdeskapande.

Per den 31 december var tre större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 214 Mkr, varav 167 Mkr avser infrastruktur för att öka tillgängligheten i området och möjliggöra kommande projekt och reserterande avser ombyggnation i Scandinavian XPO för Longstay.

Efter färdigställande beräknas Longstayprojektet bidra med ett hyresvärde i storleksordningen 8,3 Mkr på helårsbasis. För helåret uppgick de totala de totala investeringarna i bolagets fastighetsbestånd 133 Mkr (402), varav cirka 77,7 Mkr utgjordes av två större infrastrukturprojekt.

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheterna har under det senaste året ökat till 3 615 Mkr (3 487) både genom att byggrätternas genomsnittliga värde ökat från 3 093 kr/kvm BTA till 3 206 kr/kvm BTA samt att värderingens antaganden om avdrag för väntetider för nyttjande av byggrätter minskat. Anledningen är att bolaget med anledning av noteringen förväntas öka investeringstakten, främst i företagsparken F60.

Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt uppgår till 213 Mkr, varav 11 Mkr är kvarstår för att finansiera del av det nya Longstayhotellet. Den totala projektvinsten uppgick till 40 procent för helåret (28). Arlandastad Groups infrastrukturprojekt ingår inte i projektvinsten då de ej genererar värdeökning enligt extern värdering.

Nyckeltal, Fastighetsförädling, Mkr	Helår		Fjärde kvartalet	
	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Investeringar	108	402	19	172
Projektvinst %	40 %	28 %		28 %
Genomsnittligt värde byggrätter (kr/kvm)	3 206	3 093	3 206	3 093
Marknadsvärde förädlingsfastigheter	3 615	3 487	3 615	3 487

Pågående förädlingsprojekt

Stadsdel	Projekt namn	Yta, kvm	Hyresvärde		Total inv. inkl mark	Varav nedlagt vid periodens slut	Varav kvar att inv., mkr	Uthyrningsgrad	Färdigställt	Kategori
			mkr	kr/kvm						
1,4	Passage under E4:an*				99,0	97,8	1,2		Q1 2022	Infrastruktur
5	Väg Stadsdel 5*				67,7	35,5	32,2		Q2 2022	Infrastruktur
1	XPO Longstay	3700	8,325	2250	47,1	13,8	33,3	100 %	Q3 2022	Ombyggnation

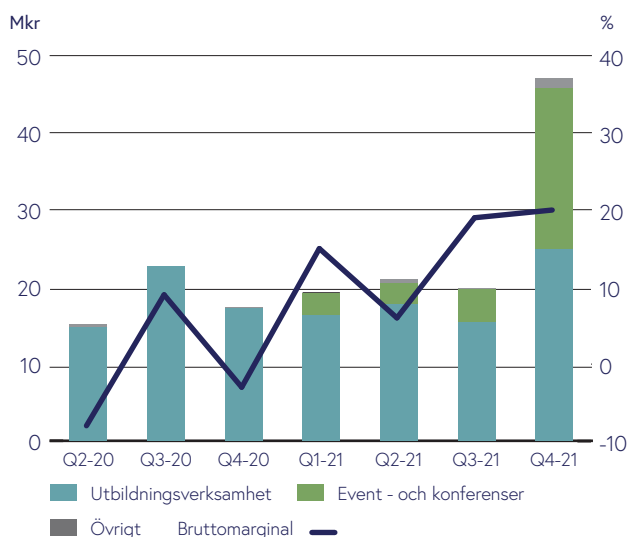
Passage under E4 utförs av Trafikverket och väg i stadsdel 5 utförs av Sigtuna kommun, men bekostas av Arlandastad Group, vilket gör att Arlandastad Group inte kontrollerar prognos och ekonomi.

Verksamhetsområde Operativa bolag

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

De totala intäkterna uppgick till 106,6 Mkr (54,7) för helåret. Ökningen beror dels på att eventverksamheten i Scandinavian XPO har kommit i gång under 2021, dels på att dotterbolaget Training Partner, som förvärvades i Q2 2020, detta år har bidragit med ytterligare tre månaders resultat jämfört med samma period föregående år.

Totalintäkter och bruttoreultat

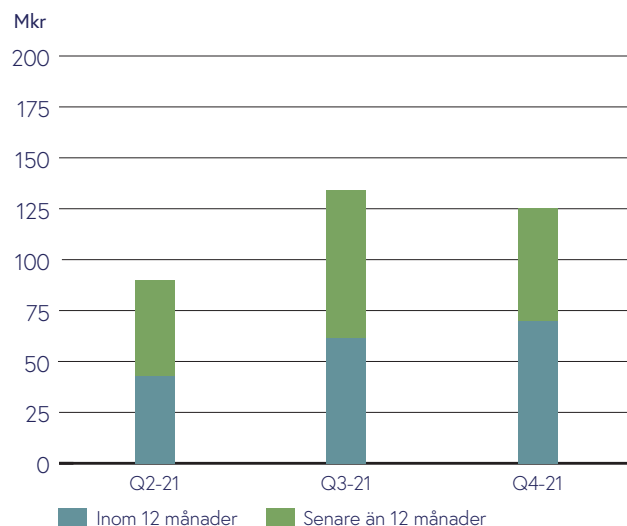


Av verksamhetsområdets totala intäkter för helåret om 106,6 Mkr står Training Partner för 74,3 Mkr och Scandinavian XPO för 31,0 mkr. Resterande intäkter avser parkeringsverksamhet. Av det fjärde kvartalets intäkter om 47,1 Mkr står Training Partner för 24,8 Mkr och Scandinavian XPO för 21,0 Mkr. Intäktsökningen i Scandinavian XPO förklaras huvudsakligen av OSSE-mötet som ägde rum i arenan i månadsskiftet november-december.

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

Affärsområdets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 125,4 Mkr (-), varav 69,8 Mkr bedöms redovisas under den kommande tolv månadersperioden. Bruttoresultatet uppgick till 16,8 Mkr (0,4), med en marginal om 16 procent (1). Resultatet före skatt var 7,2 Mkr (-29,7).

Orderstock



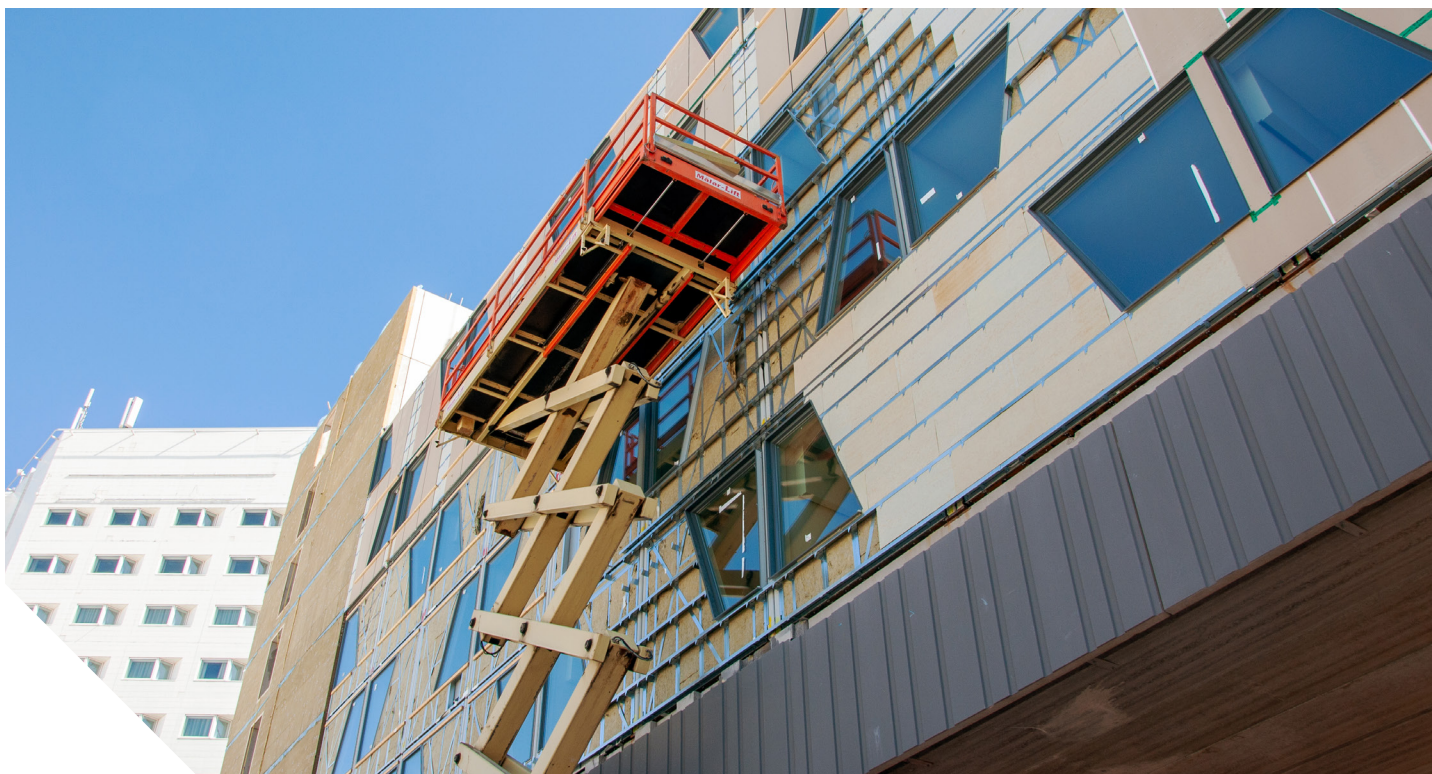
Nyckeltal, Operativa bolag, Mkr	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Intäkter från operativa bolag	106,6	54,7
Bruttoresultat	16,8	-3,8
Total orderstock	125,4	-
Orderstock kommande 12 månader	69,8	-

Resultat för moderbolaget i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan - dec 2021	Jan - dec 2020	Okt - dec 2021	Okt - dec 2020
Hysesintäkter	19 206	19 968	5 303	5 050
Övriga rörelseintäkter	9 065	145	9 065	75
Totala intäkter	28 271	20 113	14 368	5 125
Fastighetskostnader	-7 245	-6 242	-1 938	-1 559
Driftsöverskott	21 026	13 871	12 430	3 566
Administrationskostnader	-49 511	-20 910	-7 854	-6 007
Av- och nedskrivningar	-18 689	-53 436	-14 660	-34 646
Finansnetto	-12 431	-10 630	-3 361	6
Förvaltningsresultat	-59 605	-71 105	-13 445	-37 081
Bokslutsdispositioner	-30 913	6 081	-30 913	6 081
Resultat före skatt	-90 518	-65 024	-44 358	-31 000
Skatt på årets resultat	715	572	715	572
Periodens resultat	-89 803	-64 452	-43 643	-30 428

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består för närvarande av koncernfunktioner, koncernadministration och fastighetsförvaltning. Totala intäkter uppgick för helåret till 28,3 Mkr (20,1). Hysesintäkterna uppgick till 19,2 Mkr (20,0) och övriga intäkter till 9,1 Mkr (0,1). Övriga intäkter avser huvudsakligen vi-

darefakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till -49,5 Mkr (-20,9). Ökningen mot föregående år är huvudsakligen hänförlig till kostnader för noteringen, (22 Mkr) samt högre personalkostnader. Årets resultat för moderbolaget uppgick till -89,8 Mkr (-64,5).



Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	137 684	138 907
Andelar i koncernföretag	151 459	146 810
Fordringar hos koncernföretag	425 496	349 336
Övriga anläggningstillgångar	4 336	4 538
Anläggningstillgångar	718 974	639 591
Fordringar hos koncernföretag	-	108 922
Övriga kortfristiga fordringar	17 887	7 481
Likvida medel	418 254	161 565
Omsättningstillgångar	436 140	277 968
SUMMA TILLGÅNGAR	1 155 114	917 559
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	748 176	412 296
Långfristiga räntebärande skulder	315 600	337 660
Långfristiga skulder	315 600	337 660
Skulder till koncernföretag	50 988	-
Kortfristiga skulder	40 350	167 603
Kortfristiga skulder	91 338	167 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 155 114	917 559

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1155,1 Mkr per 31 december, jämfört med 917,6 Mkr vid det senaste årsskiftet.

Det egna kapitalet uppgick till 748,2 Mkr, jämfört med 412,3 Mkr per 31 december 2020. Ökningen av det egna kapitalet beror huvudsakligen på den genomförda nyemissionen under det tredje kvartalet.

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	179	-	381 051	-9 953	371 277
Omföring av föregående års resultat	-	-	-9 953	9 953	-
Nyemission	1	105 470	-	-	105 470
Periodens resultat jan-dec 2020	-	-	-	-64 451	-64 451
Eget kapital 2020-12-31	180	105 470	371 098	-64 451	412 296
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-64 451	64 451	-
Fondemission	323	-	-323	-	-
Nyemission	55	425 543	-	-	425 598
Incitamentsprogram	-	-	84	-	84
Periodens resultat jan-dec 2021	-	-	-	-89 803	-89 803
Eget kapital 2021-12-31	569	531 002	306 408	-89 803	748 176

Övrig information

Medarbetare

Under perioden uppgick medelantalet heltidsanställda till 64 personer (67). Förändringen förklaras främst av omstruktureringar i, det under 2020 förvärvade bolaget, Training Partner, medan antalet anställda i koncernens övriga verksamheter har ökat.

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

Arlandastad Group upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering presenteras såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade sedan årsredovisningen föregående år.

Transaktioner med närstående

Bolaget ingick 1 februari 2021 ett konsultavtal med Arrecta AB som ägs av Peter Wågström (styrelseordförande i Arlandastad Group). Avtalet löpte ut den 31/8 2021. Under året har arvudet belastat resultatet med 0,9 Mkr. Utöver vad som beskrivs ovan har inga väsentliga transaktioner med närstående förekommit under perioden.

Intäkter från operativa bolag

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

Förvaltningsfastigheter

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

Rörelsefastigheter

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

Förvaltningsfastigheter och värdoförändring

För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se årsredovisning för 2020.

Värdering av räntebärande skulder

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Ägarstruktur

Per den 31 december 2021 var aktieägandet i Arlandastad Group AB fördelat enligt följande: Gelba Management AB cirka 45 procent, SBB cirka 20 procent och andra aktieägare med innehav över 5 procent äger 15 procent av aktierna samt övriga aktieägare 20 procent.

Nyemission

Under kvartalet har styrelsen, med stöd av övertilldelningsoption beslutad vid årsstämman, beslutat att utge 375 548 nya aktier.

Revisor

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

Framtidsutsikter

Arlandastad Group lämnar ingen prognos.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

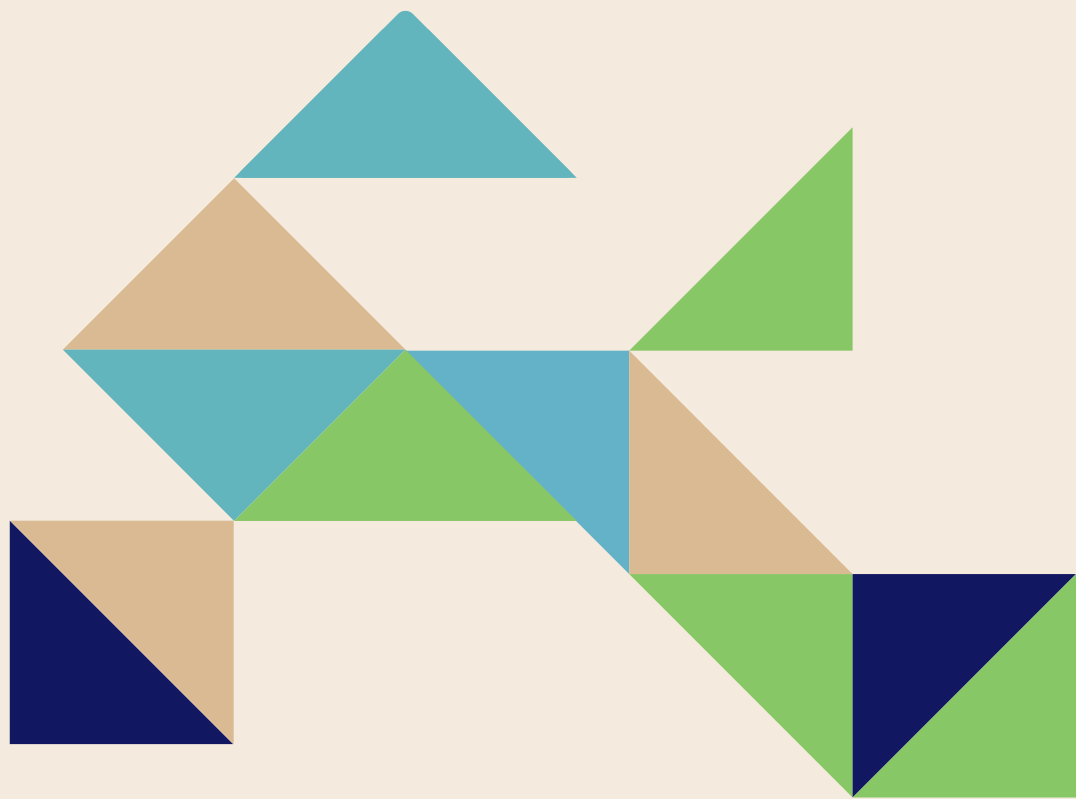
Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Arlandastad den 16 februari 2022
Styrelsen

Finansiell kalender

Årsredovisning 2021	31 mars 2022
Årsstämma	22 april 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	17 maj 2022
Delårsrapport januari–juni 2022	14 juli 2022
Delårsrapport januari–september 2022	10 november 2022



Finansiella definitioner

Avkastning på eget kapital, %

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

Substansvärde (NAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital justerat för verkligt värde på hela fastighetsbeståndet med återläggning av uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Substansvärde (NAV) används för att ge intressenter information om Arlandastad Groups långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning samt avskrivning på rörelsefastigheter.

Bruttoresultat operativa bolag

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

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under periodens slut.

Orderstock intäkter från operativa bolag

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Ränteteckningsgrad

Bruttoresultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

Soliditet

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

Fastighetsrelaterade definitioner

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader

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

Förändring av underliggande hyresvärde

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

Hysesintäkter

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

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror exklusive hyrestillägg. Används för att belysa koncernens intäktspotential.

LOA, kvm

Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

Projektvinst, %

Marknadsvärdet efter genomförda projekt minus total investering i procent av total investering.

Överskottsgrad

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

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

Arlandastad Group AB

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

Besöksadress:

Pionjärvägen 77 p entré A ingång 1, Arlandastad

