

Års- och hållbarhetsredovisning 2021



Vi skapar framtidens smarta affärskluster



6 166 MKR

Marknadsvärde fastigheter

74,5 MKR

Bruttoresultat

5%

Avkastning på eget kapital



Vi är ett fastighetsbolag som identifierar strategiska affärsområden och utvecklar fastigheter till dess fulla potential. Vägen dit går genom gott affärsmannaskap, strukturerade och kreativa processer i nära samarbete med utvalda partners, en stark förankring i samhället och finansiella muskler som ger bolaget uthållighet.

Inom Arlandastad Group inspireras vi av djärva visioner, men utgår alltid från en stabil grund och ser till helheten. Vi tar vårt ansvar gentemot ägare, kunder och samhälle. Vi håller vad vi lovar och tänker hållbart och långsiktigt.

Innehållsförteckning

Introduktion

Året i korthet	4
Vd-ord	6
Affärsidé, mål och strategi	8
Omvärld och trender	10

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsstrategi och globala mål	12
Hållbara medarbetare	14
Hållbar miljö och resursanvändning	16
Hållbar affärsetik	19
Scandinavian XPO	20

Verksamhet

Projektportföljen	22
Förvaltning	30
Operativa bolag	34
Finansiering	36

Legal Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	40
Räkenskaper	43
Noter	52
Styrelsens intygande	82
Revisionsberättelse	83
Bolagsstyrningsrapport	86
Koncernledning	90
Styrelse	91
GRI-Index	94

Detta är Arlandastad Group AB:s årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 40–82.

Ett starkt år

År 2021 var en milstolpe för Arlandastad Group. Vi genomförde bland annat en notering och första etappen av vår mötes- och evenemangsarena Scandinavian XPO färdigställdes. Året präglades också av pandemin, som påverkade bolaget genom en lägre efterfrågan inom såväl hotellnäringsen som utbildnings- och mötesbranschen. Under den senare delen av året såg vi en återgång till mer av ett normalläge och kunde åter fortsätta att växa trots utmaningar i omvärlden.



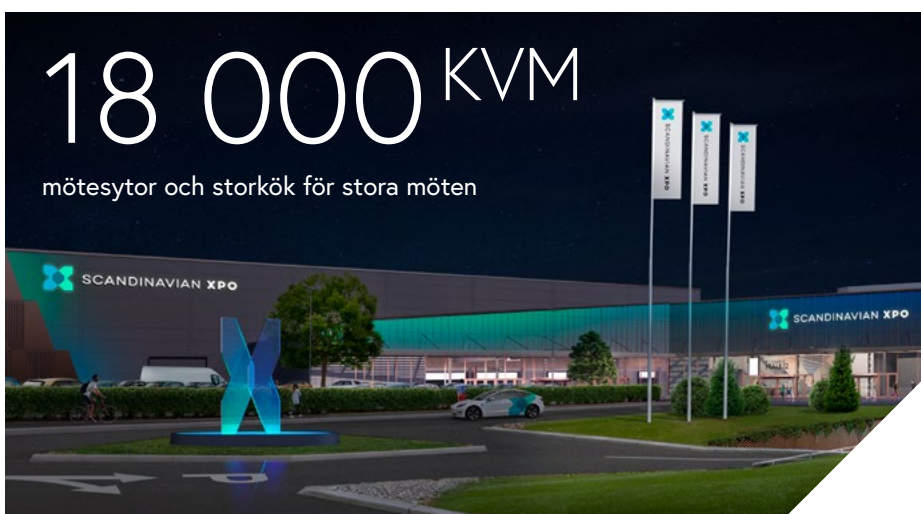
Q1 Under kvartalet färdigställdes första delen av huvudgatan fram till en ny tunnel under E4. Tunneln blev klar i juni (se kvartal 2), vilket förbättrade tillgängligheten till företagsparken F60 och därmed möjligheterna till exploatering.



Q1 Quality Hotel Arlanda XPO öppnades i februari. En anläggning med 421 rum samt cirka 2 200 kvadratmeter mötesyta och restaurang. En månad tidigare slog Scandic Arlandastad upp portarna till sina nya lokaler med 150 hotellrum och moderna mötesrum.



Q2 Bolagets affärsidé förtydligades inför stundande notering. Bland annat klargjordes att bolaget ska identifiera strategiska markområden även på nya geografier. Bolagsnamnet ändrades därför till Arlandastad Group. För att förtydliga släktskapet med kommande stora utvecklingsprojekt lanserade bolaget platsvarumärket Explore Arlandastad.



Q1 Scandinavian XPO öppnades i januari. Ett miljardprojekt som placerar Sverige och Explore Arlandastad på kartan för stora, internationella möten. Mot slutet av året besökte utrikesministrar från drygt 50 länder Scandinavian XPO vid ett OSSE-möte (Organisationen för Säkerhet och Samarbete i Europa).



Q2 En ny tunnel under E4 färdigställdes i juni. Tunneln gjorde markområden tillgängliga genom att den knöt ihop de östra och västra delarna av Explore Arlandastad. Därmed kan området utvecklas från tre noder i stället för en. Tunneln skapar en fantastisk access till bolagets samtliga stadsdelar.

Under kvartalet inleddes också etapp 2 av Scandinavian XPO. Byggstart skedde för ett nytt Longstay-boende.



Q3 SBB går i juni in som näst största ägare i bolaget. SBB och Arlandastad Group inledde ett Joint Venture för att utveckla större fastighetsprojekt i strategiska områden. F60 företagspark byggstartades i juli – ett stort utvecklingsprojekt med en första etapp om cirka 125 000 kvadratmeter.



Q3 Arlandastad Group noterades på Nasdaq First North Growth Market i september och tog därigenom in ett kapitaltillskott om 426 Mkr. Tillskottet gjorde det möjligt att öka tempot i den organiska expansionen och växa ytterligare genom strategiska förvärv och samarbeten.



Q1–Q4 Flera stora internationella varumärken valde under 2021 att etablera eller expandera sin verksamhet i Explore Arlandastad, däribland Auto Hero, BMW, Car-O-Liner, Ditec International, Nissan, Renault och Toyota.

Q4 Bolaget säkrade ytterligare 1,4 miljoner kvadratmeter mark i Arlandaområdet genom avtal med Wählin fastigheter. Ambitionen är att skapa en mötesplats inom idrott, hälsa och innovation. Marken ligger i direkt anslutning till bolagets befintliga markinnehav, Explore Arlandastad.



Ett år av positiv utveckling

År 2021 går till historien som ett år med många positiva händelser för Arlandastad Group. Vi genomförde en lyckad notering och färdigställde den första etappen av miljardprojektet Scandinavian XPO. Det tillkom nya hyresgäster och nya möjligheter öppnade sig för bolaget. Bolaget går nu in i en ny fas med ett högre tempo i både befintliga och nya projekt.

|| Vi går nu in i en fas med ett högre tempo i både befintliga och nya projekt"



Helårsresultatet uppgick till 176 Mkr. Hyresintäkterna för helåret ökade från 62,5 till 88,5 Mkr. Ökningen härrör från nya och omförhandlade hyreskontrakt. Sammantaget ökade koncernens intäkter under helåret med 68 procent till 199 Mkr (119), varav cirka 30 Mkr kommer från den nystartade eventverksamheten.

Marknadsvärdet på vår fastighetsportfölj uppgick per den sista december till 6 166 Mkr (5 690), en ökning med 8 procent under 2021. Belåningsgraden uppgick till 25 procent (27). 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.

Ökad styrka under året

Miljardprojektet Scandinavian XPO slog upp portarna under första kvartalet 2021. Med glädje såg vi hur vår moderna mötes- och evenemangsarena togs emot väl av marknaden. Intresset var stort, och efter en covid-drabbad start med tillfälliga lösningar kunde möten och event förläggas hit från och med kvartal tre.

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 med tillsammans cirka 600 rum. I samarbete 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 cirka 50 länder möttes. Här demonstrerades Scandinavian XPOs styrka – delegaterna kunde mötas, vistas, bo och äta i en säker, sluten miljö 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 bokiningsläge från och med slutet av mars. År 2021 präglades generellt av ett fortsatt stort intresse för att etablera sig i Explore Arlandastad.

Ny tunnel förenklar projektutvecklingen

Under året gjorde vi betydande investeringar i infrastruktur för att kunna öka takten i den framtida projektutvecklingen. En av investeringarna var färdigställandet av en tunnel under E4, som kopplar ihop områdets västra och östra delar. Tunneln förbättrar tillgängligheten – därför kan vi nu utveckla från flera noder.

Vi har också påbörjat markarbeten för F60, en flygplatsnära företagspark om cirka 125 000 kvadratmeter. Färdigställandet av Scandinavian XPOs första etapp satte området på kartan.

Ett av projektet Scandinavian XPO inleddes och kommer att rymma uppförandet av ett nytt Longstay där alla som vistas längre tid på området kan bo. Vi har dessutom ett flertal projekt i startgroparna.

En unik företagskultur

Under den pågående pandemi som präglade hela 2021 fokuserade vi på att färdigställa igångsatta projekt och förbereda oss för kommande. Genom noteringens kapitaltillskott kan vi nu accelerera genom både organisk expansion, strategiska förvärv och nya samarbeten. Vi ser flera spännande projektmöjligheter i såväl befintliga som nya geografier. I det här arbetet kommer medarbetarna att vara A och O. Vår personal är vår viktigaste resurs, och eftersom vi nu växer har vi rekryterat ytterligare nyckelkompetenser till bolaget. Det är viktigt att behålla bolagets unika företagskultur.

1,4 miljoner kvadratmeter säkrade

Under 2022 förbättras förutsättningarna för att starta nya projekt tack vare noteringens kapitaltillskott och den förstärkta organisationen. I slutet av året genomförde vi vår hittills enskilt största markaffär där vi säkrade ytterligare 1,4 miljoner kvadratmeter mark i anslutning till Explore Arlandastad genom förvärvet av Arlandastad Golf. Den första utvecklingsetappen består av 490 000 kvadratmeter. Ambitionen är att använda marken för att utveckla en training academy med fokus på verksamheter inom hälsa, idrott och innovation.

Stor markaffär i februari 2022

Jag ser fram emot ett spännande 2022. När det här skrivs i mars har alla pandemirestriktioner lyfts bort, vilket är positivt för den fortsatta utvecklingen.

Under 2022 ökar vi tempot i förädlingen av hela Explore Arlandastad, bland annat den nya företagsparken F60. I februari sålde vi 125 000 kvadratmeter mark i F60-området, motsvarande 6 procent av det totala markinnehavet, för 4 200 kronor/kvadratmeter byggrätt vilket ger ett totalt underliggande fastighetsvärde om 522 Mkr. Köpare är Arlandastad F60 AB, ett Joint Venture-bolag som till hälften ägs av Arlandastad Group och till hälften av Swiss Life Asset Managers och Cavandium. Förvärvspriset om 4 200 kronor/kvadratmeter överstiger det bokförda värdet med totalt 125 Mkr. Det är en bra indikation på de övervärden som kan finnas i balansräkningen, och jag ser fram emot fler liknande affärer stegvis.

Vi undersöker också 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.

Dieter Sand

VD och Koncernchef
Mars 2022

Vår vision

Att vara den självklara acceleratoren i områden med potential.

Vår affärsidé

Att identifiera strategiska markområden och utveckla fastigheter till dess fulla potential.

Våra mål

Avkastning på eget kapital

>15%

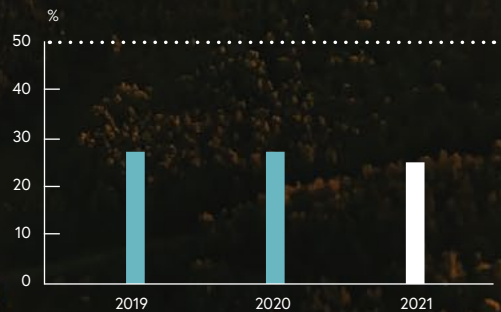
Avkastningen på eget kapital ska överstiga 15 procent över tid.



Belåningsgrad

<50%

Fastigheternas belåningsgrad ska över tid inte överstiga 50 procent.



Långsiktig strategi

Vår strategi är att skapa attraktiva affärskluster genom koncept- och fastighetsutveckling. Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter.

När det gynnar vår fastighetsaffär kan vi även äga och driva operativa bolag. Genom kunskap i stadsplaneringens alla processer och insikt i slutkunders behov skapar vi mervärden för hyresgäster. På så vis ökar vi värdet på både våra egna och våra kunders tillgångar.

Mark- och utvecklingsprojekt är komplexa och kräver stor kunskap om myndighetsprocesser, politik och projektutveckling. Här har Arlandastad Group en unik kompetens som inte är platsberoende. Därför kan projekt vara aktuella överallt där vi ser en möjlighet att tillföra ett mervärde.

Så här skapar vi smarta affärskluster



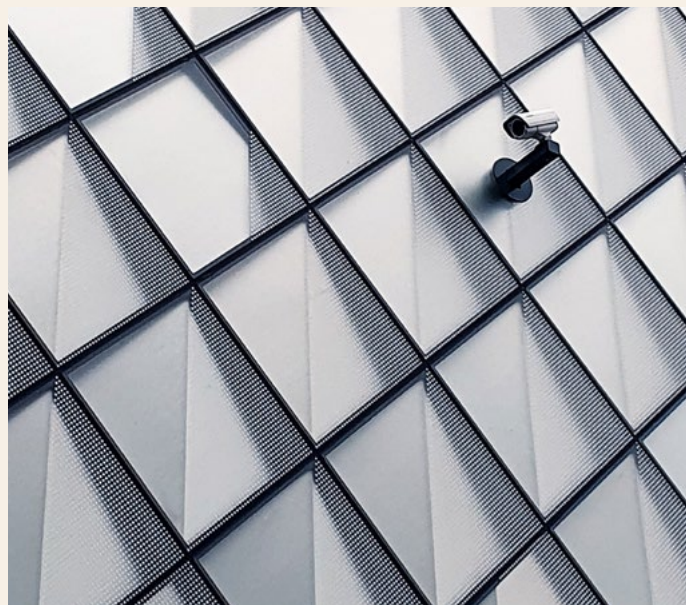
En föränderlig värld

Tillgängligheten till och inom Explore Arlandastad är god. Vi har ett reservat för en pendeltågsstation i Stadsdel 4 på östra sidan av E4. Resmönster kan förändras, men en hel del talar för att området kring Arlanda blir mer attraktivt när våra kluster vuxit och blivit tydligare för omvärlden. Flera trender talar också för Arlandastad Group:



Fysiska möten och upplevelser

Det mänskliga mötet kan bli mer attraktivt efter pandemin. I en tid när allt digitaliseras som kan digitaliseras, kan fysiska möten och upplevelser bli exklusivare och högre prissatta. Jämför prisutvecklingen på digitaliserad musik med den för konsertbiljetter.



Säkerheten först

Höggradig, modern säkerhet efterfrågas vid allt fler event. Senhösten 2021 möttes representanter för de drygt 50 medlemsländerna i säkerhetsorganisationen OSSE på en tvådagarskonferens på Scandinavian XPO. Faktorer som gjorde arrangemanget attraktivt var läget samt att nödvändiga faciliteter och säkerhet fungerade väl i och kring byggnaden.



Strategiskt placerat

Stockholm och Uppsala är två av Sveriges mest expansiva städer med näringsliv inom till exempel teknologi och hälsa/läkemedel. Explore Arlandastad ligger strategiskt placerat mellan de bägge städerna.



20 minuter från city är du i centrum

Stockholm växer. Lätta industrier har få möjligheter i stadsnära lägen, och det behövs nya lägen. Explore Arlandastads företagspark F60 kommer att erbjuda cirka 125 000 kvadratmeter i stadsnära läge mitt i ett kommunikationsnav. I direkt anslutning finns E4 mellan Uppsala och Stockholm samt Scandinavian XPO och DRIVELAB Stockholm. F60 är en miljardsatsning med större och mindre lokaler för både produktion, industri, kontor och försäljning.



205 RUM

i den nya hotellkroppen är prefabricerade

Prefab-byggande

Modernt prefabricerat byggande spar tid och ger goda arbetsmiljöförhållanden. Tekniken minskar också transporterna inom och till arbetsplatsen. Arlandastad Group använder alltid de metoder som är mest fördelaktiga i varje projekt. Av 421 hotellrum på Quality Hotel Arlanda XPO är 205 av rummen i den nya hotellkroppen prefabricerade. Hotellet består av elva våningar med hotellrum och moduler, varav de första två våningarna är platsbyggda. Prefabteknikens främsta fördel är att modulerna produceras i en fabrik med goda arbetsförhållanden istället för ute på byggarbetsplatsen med utmaningar i form av logistik, eventuell utrymmesbrist och väderförhållanden.

Långsiktigt hållbar fastighetsutveckling

Hållbarhet är viktigt för Arlandastad Group av flera skäl. Vi utgår från en affärsidé som är bärkraftig över tid. Vi väver in hållbarhet i vår affärsmodell, våra policies och våra kontrollsystem. Vi jobbar utifrån en etisk grund såväl i vårt dagliga arbete med byggnation, fastighetsdrift och markarbeten som gentemot våra intressenter och samhället i stort. Med en ambition att ständigt göra bättre skapar vi en långsiktigt hållbar fastighetsutveckling.



Vår strategi för hållbarhet

Vår hållbarhetsstrategi stakar ut vägen mot en hållbar framtid för Arlandastad Group genom styrning och uppföljning av hållbarhetsfrågor. Det skapar värde för oss som bolag samt för våra intressenter och vår omvärld.

Vår hållbarhetsstrategi är antagen av styrelsen och framtagen av ledningsgrupp och medarbetare. Arbetet inleddes med att identifiera och definiera vilka krav och förväntningar som olika intressenter ställer på Arlandastad Group relaterade till hållbarhet. Utifrån intressentanalysen tog gruppen fram miljömål för de närmaste åren inom till exempel innovation, energi och byggnation. Likaså utformades ett antal mål inom social hållbarhet med tonvikt på vår arbetsmiljö.

Lyhördhet för intressenter

Våra viktigaste intressenter är hyresgäster, befintliga och potentiella medarbetare, ägare, samhällsaktörer, myndigheter, leverantörer och projektentreprenörer, långivare, banker och andra kapitalmarknadsaktörer samt media. Det är viktigt för Arlandastad Group att hålla en god kontakt och dialog med de här intressentgrupperna för att

kunna bedriva verksamheten med framgång. En viktig del i arbetet med hållbarhetsstrategin var därför att förstå intressenternas förväntningar inom hållbarhet för att kunna utforma lämpliga aktiviteter.

FN:s Globala mål

FN har antagit 17 globala hållbarhetsmål i sin Agenda 2030, som Arlandastad Group står bakom. Vi ska verka för att uppnå de globala målen och bidra till ett hållbart samhälle, och vi har valt att fokusera på fyra områden: Jämställdhet, hållbar energi, anständiga arbetsvillkor samt hållbara städer och samhällen.

Jämställdhet

Diskriminering och trakasserier får inte förekomma på våra arbetsplatser. Vi accepterar inte särbehandling. Sedan en tid tillbaka har vi en HR-ansvarig på plats som resurs. Bolaget har också en visselblåsarfunktion.

Hållbar energi för alla

Arlandastad Group använder enbart förnybar energi. Vi optimerar löpande vårt eget energibehov, och tillsammans med våra kunder ser vi över deras behov av energi.

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Vi ska ha en god arbetsmiljö utan negativ stress, arbetsolyckor eller korruption. Våra anställda har förmåner som friskvård, sjukvård och försäkringar. Vid föräldraledighet står bolaget för upp till 80 procent av lönen med föräldrapenningen som bas.

Hållbara städer och samhällen

Vi miljöcertifierar nyproducerade byggnader och premierar hyresgäster som väljer en miljöcertifierad byggnad. Arlandastad Group premierar också hållbara material i produktion och drift samt verkar för tillgänglighet för alla i nyproducerade lägenheter. Läs gärna mer i exemplet om Scandinavian XPO.



Hållbara medarbetare

Hållbarhet är inte bara en fråga om säkra arbetsförhållanden, välbefinnande och jämlikhet. Det handlar också om att kunna attrahera och rekrytera de bästa talangerna. Friska, engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för vårt bolags utveckling.

Vi bygger framgång för Arlandastad Group genom att:

- Tillse en god och säker arbetsmiljö
- Skapa en känsla av delaktighet på arbetsplatsen
- Ha en nollvision för olyckor, stressrelaterade sjukdomar, diskriminering och trakasserier
- Säkra att alla medarbetare behandlas lika
- Göra det möjligt att förena en utvecklande karriär med ett bra familjeliv
- Tillämpa lika lön för lika arbete
- Vara noga med att ingen särbehandlas på grund av kön, bakgrund, etnicitet, religion eller sexuell läggning
- Erbjuder samtliga anställda tillgång till friskvård med friskvårdsbidrag, sjukvård, försäkringar
- Komplettera föräldrapenningen med upp till 80 procent som bas vid föräldraledighet

Vi bidrar också till sysselsättning för ungdomar genom praktikantjobb och sommarjobb inom flera delar av företaget. Att ge unga människor chansen att få arbetslivserfarenhet och en första kontakt med arbetsmarknaden är viktigt för oss.

Arlandastad Group har följande policies för området hållbara medarbetare:

- Arbetsmiljö- och HR-policy
- Code of Conduct



Marie Sterner Henriksson

HR-ansvarig
Arlandastad Group

Hållbar utveckling i alla led

Hej Marie, berätta om din roll!

– Vi växer snabbt, och då gäller det att bibehålla vår fina kultur. Som HR Ansvarig i bolaget är mitt största fokus att ha en hållbar tillväxt med samma härliga bolagskultur nu och framåt. Min uppgift är att skapa rätt förutsättningar för alla som arbetar hos oss.

Hur mår bolaget?

– Ett företag påverkas otroligt mycket av välmående och friska medarbetare. Därför är jag glad för att mina kollegor trivs, känner att de kan utvecklas i sina roller och känner sig behövda. Då arbetet är en stor del av människors vardag gör vi det möjligt att hitta en bra balans mellan jobb och fritid. För mig är en hållbar rekrytering en långsiktig utveckling och välmående anställda.

Du nämner kulturen. Berätta

– Vi har fyra grundvärderingar som sitter i väggarna. Vi är lagspelare, vi utmanar, vi är möjliggörare och vi är pålitliga. För oss är det viktigt att våra värderingar genomsyrar hela verksamheten. Det är grunden vi står på och därför viktigt att vi hela tiden ser hur vi kan arbeta med värderingarna i vårt dagliga arbete. Och att vi utvecklas och har kul på jobbet.

Vad händer framöver?

– Vi är i en intensiv tillväxtperiod och då är internkommunikation otroligt viktig. Den säkerställer att alla är delaktiga i vår snabba utveckling. Vi har också sjösat en anonym visselblåsarfunktion och jobbar med att etablera och följa upp vår Code of conduct och antikorrupsionspolicy. Men, som sagt, att möjliggöra en fortsatt hållbar tillväxt i en expansiv fas och skapa rätt förutsättningar för oss som arbetar i bolaget står högst upp på min agenda.

Hållbar miljö och resursanvändning

Klimatförändringar gör att samhället står inför betydande utmaningar. Explore Arlandastad är Sveriges första terminalnära stad och det ger oss speciella utmaningar. Vi har till exempel nära till Sveriges mest trafikerade motorvägssträcka, och flera av våra hyresgäster och kunder finns inom transportsektorn och fordonsindustrin.

Byggnade, certifiering och fastighetsstyrning

Arlandastad Group bygger, förvaltar och projekterar fastigheter. Vi vill hitta effektiva byggmetoder samt smarta system för drift för både våra nya och äldre byggnader. Här är några exempel på hur vi arbetar med hållbarhet på det här området:

- Vi miljöcertifierar nybyggda fastigheter enligt BREEAM eller andra certifieringar
- Vi hjälper till att förbättra vår och våra kunders resurseffektivitet
- Vi använder till 100 procent förnybar el i våra fastigheter
- Vi optimerar kontinuerligt förbrukning av el och värme, drifttider på aggregat och returtemperatur på fjärrvärme
- Vi effektiviserar energianvändningen genom uppkopplad fastighetsstyrning
- Vi förser våra nya byggnader med den senaste tekniken för fastighetsstyrning genom uppkoppling och programmerade scenarier
- Vi kompletterar våra äldre byggnader med teknik för att effektivisera och förbättra energiprestanda

Energianvändning är en stor del av en byggnads klimatpåverkan och dess drifts- och produktionskostnad. För samtliga byggnader arbetar vi medvetet med förebyggande underhåll för ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

I våra byggprojekt strävar vi efter nytänkande för minimal miljöpåverkan. Ett exempel är de 205 nya, prefabricerade rummen i Quality Hotel Arlanda XPO som lyftes på plats, vilket gav betydande miljö-, arbetsmiljö- och tidsvinster.

Leverantörer och stadsplanering

Även våra leverantörer ska vara kvalitetssäkrade genom kontrakt och certifikat. För att ta ansvar för en långsiktigt hållbar utveckling av området väljer vi hållbarhet och certifiering före lägsta pris vid upphandling. I vår stadsplanering bygger vi in gott om mötesplatser, gröna ytor, dagvattenavrinning och ljusinsläpp. Den stad vi bygger ska ge välbefinnande och vara säker. Mobiliteten till och från området ska vara stor, och tillgängligheten hög för alla människor.

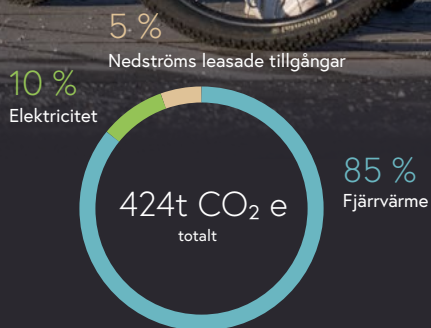
Vi utformar en hållbar transportförsörjning till våra stadsdelar i samarbete med kommun och stat. Genom att i varje projekt bygga in gång- och cykelvägar, som sammankopplas med befintlig infrastruktur, minskar vi utsläppen av koldioxid.

Inom vårt område finns det också ett servitutsområde för en eventuell framtida pendeltågsstation. En station skulle avsevärt minska koldioxidavtrycket för våra gäster när de ska åka till och från Explore Arlandastad.

Arlandastad Group har följande policier för området hållbar miljö och resursanvändning:

- Arbetsmiljö- och HR-policy
- Code of Conduct
- Kvalitetspolicy
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Policy för riskhantering

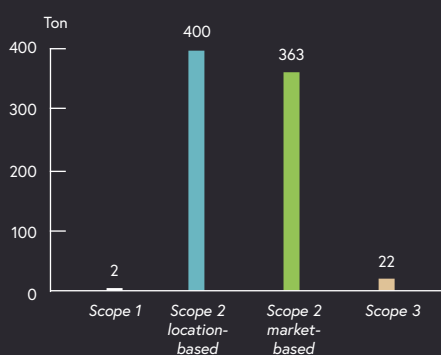
Växthusgasutsläpp, Ton



Fjärrvärme 85 %
Elektricitet 10 %
Nedströms leaseade tillgångar 5 %
Upströms transporter och distribution 0 %

Transporter 0 %
Avfall 0 %
Affärsresor 0 %

Totala växthusgasutsläpp 2021



Klimatrapportering

Scope 1

Utsläpp: Scope 1 omfattar alla direkta utsläppskällor och all användning av fossila bränslen för stationär förbränning eller transport, i ägda och, beroende på den konsolideringsmetod som väljs, leaseade eller hyrda tillgångar. Det inkluderar också alla process-utsläpp, exempelvis från kemiska processer, industrigas och direkta metanutsläpp.

Scope 2

Utsläpp: Scope 2 omfattar indirekta utsläpp relaterade till köpt energi – el och värme/kyla där organisationen har driftskontroll. Emissionsfaktorer för elektricitet är baserade på nationella brutto-elproduktionsmixer från International Energy Agency (IEA Stat). Emissionsfaktorer per bränsletyp baseras på antaganden i IEAs metodologiska ramverk. Faktorer för fjärrvärme/fjärrkyla baseras antingen på faktiska (lokala) produktionsmixer eller genomsnittlig IEA-statistik.

Scope 3

Utsläpp: Scope 3 omfattar indirekta utsläpp till följd av aktiviteter längs värdekedjan. Scope 3-utsläpp är ett resultat av företagets uppströms- och nedströms- aktiviteter, som inte kontrolleras av företaget (de är alltså indirekta). Exempel är affärsresor, godstransport, avfallshantering och konsumtion av produkter.

Miljöcertifieringar

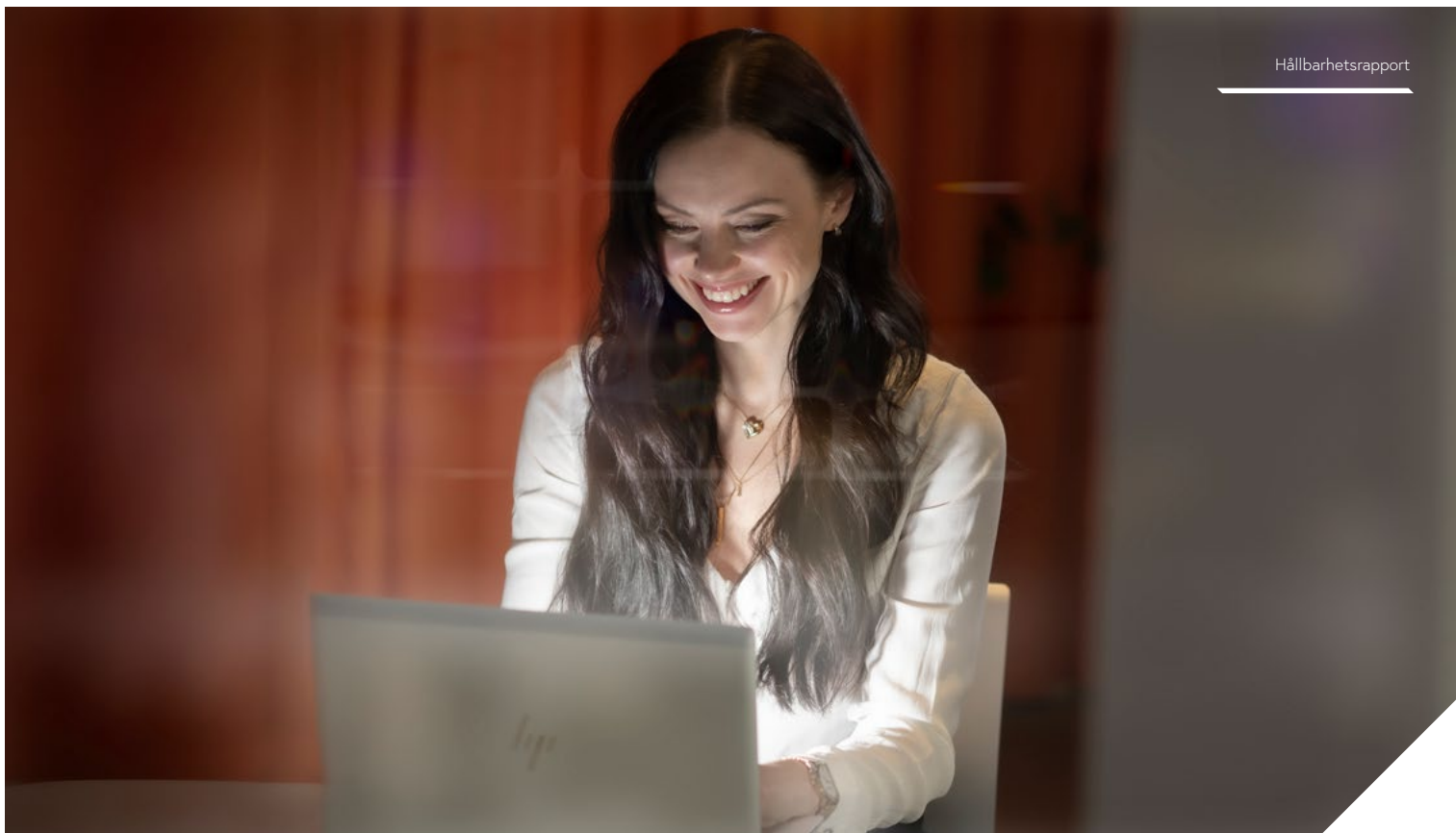
Projekt	Status	Tid	Certifiering	Nivå	Projekttyp
Test Track 1	Klart	2013	Ceequal	Very Good	Markprojekt
Drivelab Sales & Service	Klart	2015	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad
Långtidsparkering P1	Klart	2017	Ceequal	Excellent	Markprojekt
Drivelab BIG	Klart	2019	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad
Scandinavian XPO Befintligt Hotel	Pågår	Q2 2022	BREEAM Refurbishment	Very Good (under behandling)	Ombyggnad
Scandinavian XPO Nytt hotell	Pågår	Q2 2022	BREEAM New Construction	Excellent (under behandling)	Nybyggnad
Scandinavian XPO Event	Pågår	Q2 2022	BREEAM New Construction, Bespoke	Excellent (under behandling)	Ny- och ombyggnad
Scandinavian XPO – Etapp 2*	Pågår	Q4 2022	BREEAM In Use	Very Good eller Excellent (Ansökan pågår)	Ombyggnad
P-hus	Uppstart	2023	Under utredning	-	Nybyggnad
Drivelab Hotel	Pågår	2024	BREEAM	Pågår, inväntar etapp 2	Nybyggnad

* För Scandinavian XPO – Etapp 2 gäller en och samma certifiering för samtliga hyresgäster och lokaler.

92,5 KWH

Fjärrvärmekonsumtion/kvadratmeter





Hållbar affärsetik

Vi strävar efter pålitlighet, gott affärsmannaskap och strukturerade processer i samarbete med utvalda partners. Eftersom vår affärsidé är långsiktig strävar vi också efter en stark förankring i samhället och en finansiell styrka som skapar uthållighet. God affärsetik är avgörande för att vi ska nå det vi strävar efter.

Vi ställer höga krav på att våra leverantörer säkerställer kvalitets-, miljö- och arbetsmiljökrav. Det ställer i sin tur krav på våra uppföljningsprocesser. Vidare ska alla leverantörer motta och acceptera vår Code of Conduct.

Affärsetik handlar om affärsmässighet. Korruption slår ut den sunda konkurrensen, och är därför ineffektiv. Arlandastad Group har nolltolerans för korruption och polisanmäler varje uppdagat försök till sådan.

Vår visselblåsarfunktion, som införs under första kvartalet 2022, ger våra medarbetare möjlighet att anonymt anmäla misstanke om korruption, andra brott eller avvikelser från våra policier. Funktionen är förlagd till en certifierad, extern leverantör och anmälningar hanteras av VD och HR-ansvarig.

Arlandastad Group har följande policier för området hållbar affärsetik:

- Antikorruptionspolicy
- Arbetsmiljö- och HR-policy
- Code of Conduct
- Finanspolicy
- Integritetspolicy (GDPR)
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- IT-policy
- Policy för internkontroll och finansiell rapportering
- Policy för styrande dokument



91%

av rivningsmassorna
gick att återbruka
medan resterande
9 procent återvanns

Hållbarhet i verkligheten: Scandinavian XPO

Arlandastad Group arbetar för att skapa säkra, inkluderande och levande miljöer. För att illustrera det praktiska arbetet följer här ett exempel från vårt hittills största projekt – den första etappen av Scandinavian XPO.

Byggindustrin står för betydande andelar av världens utsläpp av växthusgaser, utvinning av naturmaterial och energiförbrukning. Klimatutsläppen kopplade till byggindustrin behöver minskas till 2050 för att vi ska klara Parisavtalets uppsatta mål. I uppförandet av en stor, ny byggnad som mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO var det från början självklart att på alla sätt säkerställa anläggningens hållbarhet.

Byggnaden har frisk inomsluft genom frånvaron av farliga ämnen, utfasningsämnen och hälsovådliga emissioner. Den innehåller en stor andel återbruk av befintliga byggelement och kommer att certifieras enligt BREEAM, en internationell tredjepartscertifiering.



Återvinning och hållbara inköp

När Arlandastad Group skulle bygga Scandinavian XPO lämnades inget åt slumpen. Vi tog fram och följde noga en policy för hållbara inköp. Policyn innebar granskning av leverantörernas produktion utifrån miljöaspekter, sociala aspekter och förekomsten av hälsovådliga ämnen.

Arlandastad Group krävde gentemot entreprenörer att följa inköspolicyn. Enbart ursprungsmärkt trä och fasta byggelement fick användas i produktionen. Klimatavtrycket begränsades under byggtiden. Den nya hotellkroppen byggdes av förtillverkade moduler med fokus på närproducerade material. Installationerna är uppkopplade mot byggnadens överordnade styr- och övervakningssystem för enkel drift och uppföljning.

91 procent återbruk

Avfallshantering med källsortering i byggskedet planerades noga. Rivningsinventering med avfallshandlingsplan upprättades och ett av delprojekten som omfattade rivning av befintliga ytor och numera

huserar stora mässhallar och konferensytor återbrukades 91 procent av rivningsmassorna medan resterande 9 procent återvanns. En hel del produkter har plockats ner och sålts vidare för återbruk på annan plats, som exempel hotellets tidigare möbler.

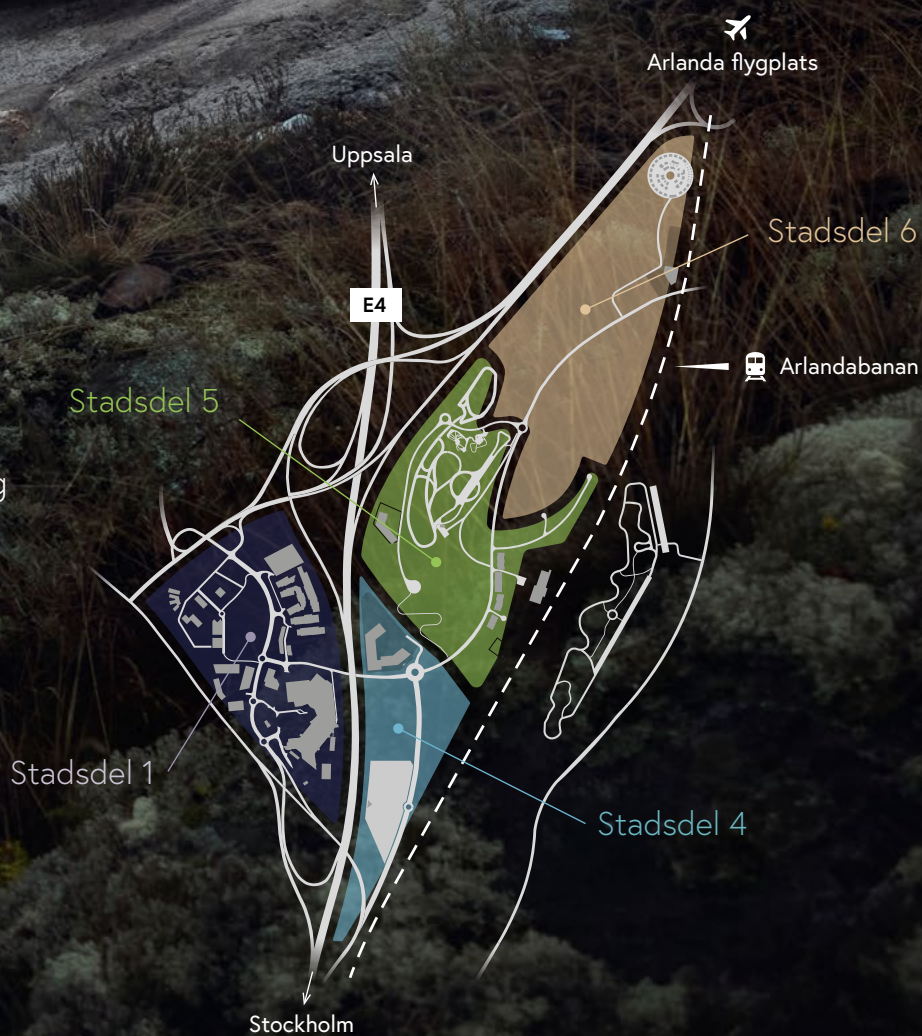
Alla huvudentreprenörer hade kravet på sig att säkra en trygg, säker och miljövänlig arbetsplats där rapportering krävdes. En resplan för att ta sig till och från byggnaden upprättades. I den ingick anslutning till cykelnätet samt cykelplatser, omklädningsrum och duschar.

Tillgänglighet för alla

Scandinavian XPO följer Sveriges funktionshinderspolitik, som handlar om att skapa ett mer jämlikt samhälle där människors bakgrund eller olika förutsättningar inte avgör möjligheten till delaktighet. Ett tillgänglighetsprogram togs fram för byggnaden och dess yttre områden. Det innebär att alla människor, oavsett ålder och funktionalitet, kan förflytta sig säkert till, från och inom byggnaden.

Läsa av utvecklingen och navigera rätt

Arlandastad Group driver ett antal större projekt inom det ägda markområdet Explore Arlandastad. En viktig tillgång är vår kunskap om fastighetsförädling – att kunna läsa av utvecklingen, navigera rätt i tillståndsprocesser, politik och stadsplanering, hitta rätt hyresgäster samt genomföra kvalitativa och ekonomiska projekt. Vårt mål är långsiktigt, hållbart och värdeskapande. Under 2021 skapade vi förutsättningar för ett väsentligt ökat tempo i exploateringen.



Vår modell för fastighetsförädling

Explore är vår modell för utveckling av en geografi – ett platsvarumärke som håller ihop men också isär våra stora projekt oavsett var de ligger. Eftersom Arlandastad är vårt första projekt, blir det namnet Explore Arlandastad som ska sätta platsen på kartan.

Välkommen till Explore Arlandastad!



Stadsdel 1

Stadsdel 1 är Explore Arlandastads absoluta centrum och den självklara mötesplatsen för verksamheter och besökare. Här ligger Scandinavian XPO med Quality Hotel Arlanda XPO. I stadsdel 1 finns också större delarna av DRIVELAB Stockholm som är plattformen för en av Nordens största tränings- och utbildningsplatser inom fordonsindustrin. I Stadsdel 1 ligger utbildningsplatsen DRIVELAB Center och försäljnings- och serviceklustret DRIVELAB Sales & Service.

Mellan DRIVELAB och Scandinavian XPO finns hotellet Scandic Arlandastad med 150 rum som är förberedda för att miljöklassas. Hyresgästen Scandics samtliga hotellverksamheter är Svanenmärkta och kedjans miljöarbete är branschledande.

Stadsdel 4

Stadsdel 4, öster om E4, är belägen längst söderut inom Explore Arlandastad. Området är detaljplanerat och utgör en förlängning av Stadsdel 1 via tunneln. Här finns möjlighet att etablera kontor, handel och lätt industri. Områdets läge gör det optimalt för verksamheter att verka och växa. Stadsdelens disposition och utformning har stor potential att bli en levande mötesplats.

Här ligger DRIVELAB BIG, en tränings- och utbildningsanläggning inom DRIVELAB inriktad på större fordon. I södra delen finns långtidsparkeringen P1, som opereras av Swedavia.



Stadsdel 5

Stadsdel 5 är ett stort område med kraftig utvecklingstakt. Här finns F60, en företagspark på cirka 125 000 kvadratmeter nära Scandinavian XPO och DRIVELAB Stockholm. F60 är en miljardsatsning och blir en viktig, synlig del av Explore Arlandastad. Området innefattar såväl små som stora lokaler för produktion, industri, kontor och försäljning. Den planerade byggtakten är 20 000 – 25 000 kvadratmeter årligen tills F60 står färdigt om fem till sex år. I F60 anpassar vi utvecklingen efter terrängen och har fokus på långsiktig hållbarhet. Det skapar bra förutsättningar för miljöcertifieringar. Stadsdel 5 rymmer även testbanorna DRIVELAB Test Track 1 och DRIVELAB Test Track Terrain.

Stadsdel 6

Det här är den mest terminalnära marken i den nordliga delen av markinnehavet. Här kan företag med flygplatsnära verksamhet – eller aktörer som aktivt söker smidig access till flygplatsen och som värderar det lättillgängliga läget – etablera sig. Hyresgäster kommer här att få synergier till verksamheterna på och kring Arlanda och Explore Arlandastad. Området har god synlighet från avfarten till Arlanda flygplats. Här finns Nybygget, ett permanent visningshusområde med hus från Sveriges ledande hustillverkare. En plats för information och inspiration inför ett framtida husbygge eller en renovering.



Huvudgata och infrastruktur

Arlandastad Group började exploateringen av sitt markinnehav i Stadsdel 4, 5 och 6 genom en avfart från E4. Det är första delen av den huvudgata och infrastruktur som idag är Explore Arlandastads "pulsåder". Utvecklingen säkrar ett smidigt flöde mellan Arlandastad Groups område och Arlanda flygplats.

Med huvudgatan följer infrastruktur som el, vatten, avlopp och fiber, vilket gör att exploatering kan ske från två (snart tre) noder i stället för en. Tunneln och huvudgatan gör det också möjligt att exploatera hela markinnehavet öster om E4, med goda kommunikationer både till flygplatsen och till utbudet av utbildning, service, möten och hotell i Stadsdel 1.



Färdigställda projekt 2021

Scandinavian XPO – Etapp 1

Scandinavian XPOs första etapp är en miljöklassad mötesanläggning med tre stora, moderna och flexibla evenemangs- och mässhallar samt tillhörande ytor för entré, konferens, storkök och teknik. I Scandinavian XPO ligger även Quality Hotel Arlanda XPO med 421 miljöklassade och moderna hotellrum samt en stor konferensanläggning.

Ny tunnel under E4

Under 2021 färdigställdes arbetet med en tunnel under E4, som binder ihop Stadsdel 1 med Arlandastad Groups övriga markinnehav på östra sidan motorvägen. Tunneln är dimensionerad för alla typer av fordon och för eventuell framtida spårbunden kollektivtrafik. Tunneln ansluter till den huvudgata som Arlandastad Group färdigställt i Stadsdel 4 och som färdigställs i Stadsdel 5 under 2022.

Projektfokus 2022

Fokus 2022 kommer att vara att öka tempot i förädlingen av Explore Arlandastad. Det kommer att ske främst i tre delprojekt:

F60 företagspark

Omfattar totalt cirka 125 000 kvadratmeter med möjlighet att i en etapp 2 utveckla ytterligare cirka 40 000 kvadratmeter. Under 2021 har förberedelsearbete, markundersökningar och uthyrningsarbete påbörjats för etapp 1, och markarbeten pågår. Bedömd projekttid är 5–6 år, vilket innebär en snittproduktion av cirka 25 000 kvadratmeter producerad BTA (bruttoarea) per år. Huvudgatan och infrastrukturen inom Stadsdel 5 färdigställs vid mitten av 2022 och möjliggör en smidigare utveckling av F60 och resten av Stadsdel 5.

Scandinavian XPO – Etapp 2

Ska efter färdigställande av Longstay etapp 1 och 2 rymma cirka 12 000 kvadratmeter att förädla. Byggnationen av 126 longstay-enheter i fastigheten Scandinavian XPOs södra del påbörjades efter sommaren 2021. En första etapp med 68 rum är planerad för att tas i bruk i mitten av april 2022, och en andra etapp med resterande 58 rum ska vara redo att tas i bruk i september 2022. Etapp 2 av Scandinavian XPO kommer att inkludera en förädling av byggnadens södra delar.



I vår treårsplan riktar sig utvecklingen till restaurangverksamhet, ytterligare vård- och rehabytor, kontor och kontorshotell samt närservice/handel. I samband med förädlingen av etapp 2 planeras också en uppgradering av de gemensamma ytorna inomhus och de utvändiga fasaderna. Meningen är att modernisera intrycket av fastigheten och göra fasaden mot parkeringen till en välkomnande entré till kommande hyresgäster. Huvuddelen av etapp 2 beräknas bli färdigställd inom de kommande två åren.

Området mellan DRIVELAB Center och Scandinavian XPO

Utvecklas inom ramen för vår verksamhetsplan till upplevelsen av en stor, sammanhängande mötes-, utbildnings- och eventplats. Ytan är idag en långtidsparkering och första steget blir att ersätta och utöka parkeringsplatserna med ett parkeringsdäck i norra delen av DRIVELAB Center. Därefter tas hela långtidsparkeringen i anspråk för nya verksamheter och tydliga, säkra och trevliga gång- och cykelstråk inom området. Parkeringsdäcket blir cirka 17 500 kvadratmeter i tre plan och cirka 650 p-platser. Ovanpå ena halvan byggs en större hall på cirka 2500 kvadratmeter förberedd för verksamheter som kompletterar behovet för områdets hyresgäster och besökare.



Framtida projekt och vision

Arlandastad Group har nyttjat mindre än 10 procent av de byggrätter som bolaget ser som möjliga inom markinnehavet i Explore Arlandastad. Den kvarstående investeringsvolymen ligger inom utveckling av alla våra fyra stadsdelar samt den nyförvärvade ytan som idag är golfbana.

Stadsdel 1

Utöver projektet att bygga samman våra anläggningar i Stadsdel 1, Scandinavian XPO och DRIVELAB Center innehåller treårsplanen en utbyggnad av DRIVELAB Sales & Service. Konceptet riktar sig mot en eller flera större aktörer inom nybilsförsäljning för att komplettera de befintliga verksamheterna inom begagnatförsäljning och service. Möjligheter finns till en 2- eller 3-våningsfastighet på totalt cirka 9 000 kvadratmeter. I Stadsdel 1 ingår även etapp 2 av Scandinavian XPO.

Stadsdel 4

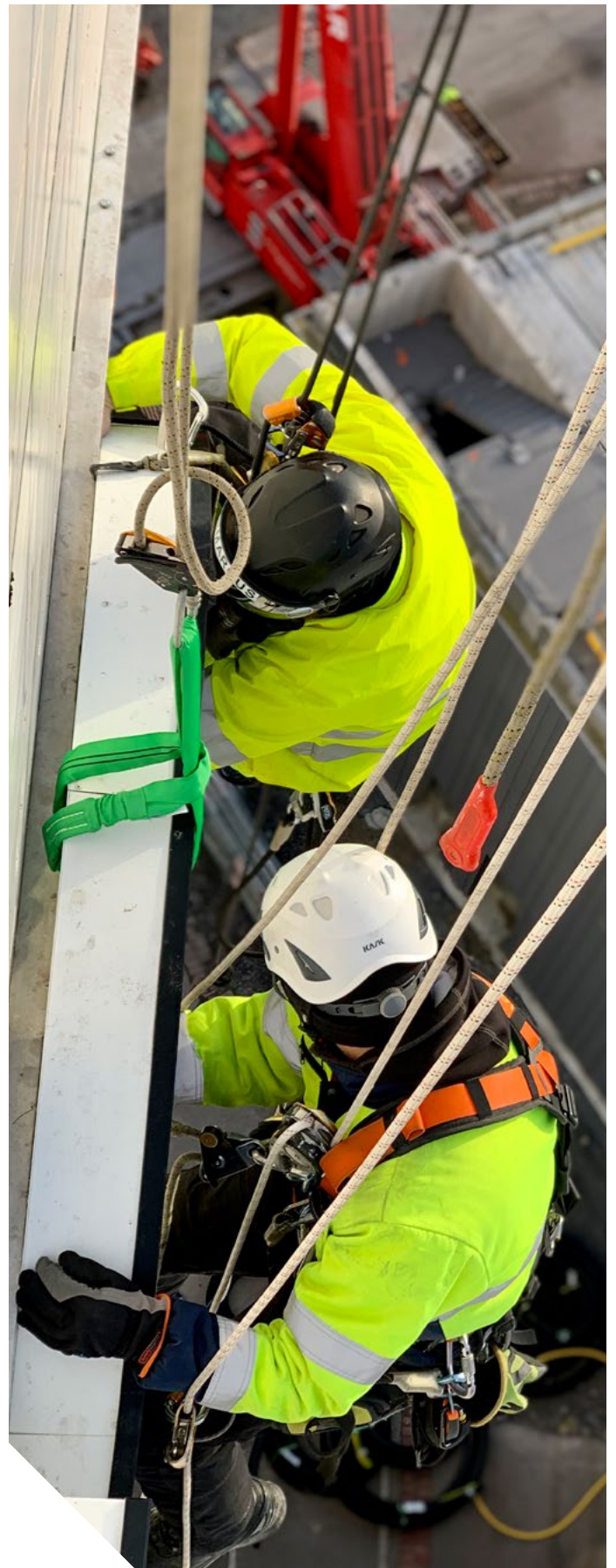
Stadsdel 4 är det område som ligger längst söderut i bolagets markinnehav. Det ligger på andra sidan motorvägen från både Scandinavian XPO och DRIVELAB Center. I Stadsdel 4 finns det också ett reservat för en eventuell pendelstågstation. Vi ser möjligheter att utveckla mötes- och utbildningsverksamheten i Stadsdel 4, och att i framtiden nyttja en potentiell pendeltågstation som en trafiknod för olika trafikslag inom vårt område och till flygplatsen.

Stadsdel 5

Stadsdel 5 domineras av företagsparken F60, men innehåller även möjligheter att skapa kluster med anknäring till DRIVELAB Test Track 1. På ena sidan Test Track 1 finns fantastiska ytor för exempelvis större kontor för företag inom fordonsindustrin, med god synlighet från motorvägen. På andra sidan Test Track 1 finns ytterligare markområden som kan intressera fordonsrelaterade bolag som har nytta av tillgänglighet till testbana och närheten till motorvägen.

Stadsdel 6

För Stadsdel 6 har detaljplanearbetet passerat samrådsskedet. I samrådsförslaget finns nästan 500 000 kvadratmeter byggrätter, där den norra delen domineras av tätare exploatering som kan rikta sig mot "flygplatsterminala" verksamheter som exempelvis kontor och hotell. Den västra delen har god exponering mot avfarten till flygplatsen, och i mitten och i öster finns stora naturområden samt plats för idrottsanläggningar och lättare industri- och produktionsanläggningar.





Från Golfbana till Training Academy?

Ett första steg mot en svensk Training Academy togs i och med förvärvet av del av Arlandastad Golf i november 2021. Den första utvecklingsetappen består av 490 000 kvadratmeter med målet att skapa en mötesplats för människor, företag och verksamheter som kan utvecklas och växa inom idrott, hälsa och innovation. Förvärvet är villkorat av ett positivt planbesked. Arlandastad Group har också tecknat ett optionsavtal för köp av ytterligare 930 000 kvadrat-

meter mark i området för framtida expansion. Sammanlagt skulle det kunna innebära cirka 1,4 miljoner kvadratmeter mark för till exempel en Training Academy och andra verksamheter som då får unika möjligheter. Här skulle träning och utbildning kunna förläggas under både kortare och längre perioder, tillsammans med en teknisk hub för innovationer kopplade till idrott och hälsa.

Projekt planerade under kommande treårsperiod

Fastighet	Verksamhet	Typ	Yta (kvm)	Status
Scandinavian XPO – Etapp 1	Hotell, konferens, event	Om-/tillbyggnad	40 000	Färdigställt, klart 2021
Tunnel under E4:an	Infrastruktur	Nybyggnad	-	Färdigställt, klart 2021
Scandinavian XPO – Etapp 2: Longstay	Longstayhotell	Ombyggnad	3 700	Pågående, klart 2022
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, vård, restaurang, lager	Ombyggnad	12 000	Pågående, klart 2022–24
Parkeringsdäck	Parkering	Nybyggnad	17 500	Pågående, klart 2023
Scandinavian XPO – Etapp 2: Facelift	Renovering fasad	Ombyggnad	-	Pågående, klart 2022
Genomfartsväg Stadsdel 5	Infrastruktur	Nybyggnad	-	Pågående, klart 2022
Stadsdel 6	Kontor, handel, industri mm	Detaljplaneskede	500 000	Pågående, klart 2022/23
Arlandastad Golf	Idrott, Kontor, handel, industri mm	Detaljplaneskede	490 000	Pågående, start 2022
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontorshotell/co-working	Nybyggnad	6 000	3-årsplan
DRIVELAB Hotel	Utbyggnad Scandic Hotel	Nybyggnad	6 000	3-årsplan
DRIVELAB BIG – Etapp 2	Utbyggnad DRIVELAB BIG	Tillbyggnad	8 000	3-årsplan
DRIVELAB BIG – Etapp 3	Utbyggnad DRIVELAB BIG	Nybyggnad	4 000	3-årsplan
DRIVELAB Sales & Service	Bilförsäljning/-service	Nybyggnad	9 000	3-årsplan

Lyhörd förvaltning

Våra förvaltningsfastigheter inom Explore Arlandastad uppgår till cirka 111 000 kvadratmeter lokalarea och cirka 18 000 kvadratmeter lokalarea och garage fördelat på tio förvaltningsenheter och två rörelsefastigheter samt tre testbanor, två långtidsparkeringar och en husutställning.

6 166 MKR

Marknadsvärdet av de förvaltade fastigheterna

111 000 KVM

Lokalarea



Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet för förvaltningsobjekten uppgår till 6 166 Mkr varav 3 615 Mkr utgörs av värdet på byggrätter och mark. Totalt finns 650 000 kvadratmeter BTA (bruttoarea) byggrätter utan detaljplan och 627 600 kvadratmeter BTA med godkänd detaljplan. I fastighetsbeståndet ingår en markanläggning (DRIVELAB Test Track 2) på arrenderad mark. Två byggnader är klassificerade som rörelsefastigheter där två operativa bolag inom Arlandastad Group (Training Partner och Scandinavian XPO) huvudsakligen bedriver verksamhet.

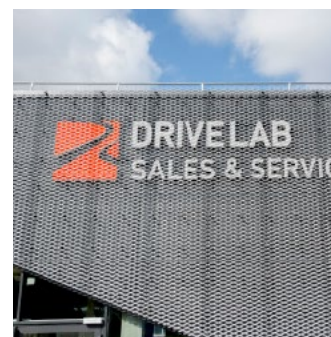
Ökad kvalitet och konstant utveckling

Arlandastad Group vill vara en pålitlig partner som ser till helheten och tar långsiktigt ansvar. Genom gott affärsmannaskap, en stark organisation och noga utvalda samarbetspartners skapar vi en effektiv förvaltning. Förvaltningsportföljens kassaflöden bidrar till finansieringen av exploatering av byggrätter och markförvärv. Om det är attraktivt kan Arlandastad Group även avyttra förvaltningsfastigheter efter färdigställande. Förvaltningen leds och planeras av Arlandastad Groups förvaltare med hjälp av inhyrd teknisk förvaltning. Förvaltarnas huvudsakliga uppgift är dialogen med våra befintliga hyresgäster kring deras kortsiktiga och långsiktiga behov.

18 000 KVM

Lokalarea garage





Förvaltade fastigheter

Arlandastad Groups förvaltningsportfölj i Explore Arlandastad består av:

Scandinavian XPO

Det här är navet i Explore Arlandastad och Nordens närmaste mötes- och evenemangsarena för alla typer av större evenemang. Scandinavian XPO består bland annat av tre stora evenemangs- och mässhallar, hotell, restauranger, eventytor, konferensrum, modern mötesteknik, träningscenter, läkarmottagning och parkeringsplatser. Den färdigställda etapp 1 omfattar cirka 40 000 kvadratmeter, varav cirka 18 000 kvadratmeter är mötesytor med kapacitet för upp till 8 500 besökare i mässhallarna. Här finns också Quality Hotel Arlanda XPO med sina 421 hotellrum och cirka 2 200 kvadratmeter konferensyta. Förvaltningen av Scandinavian XPO omfattar även områdets parkering.

DRIVELAB Center

DRIVELAB Center omfattar cirka 14 200 kvadratmeter LOA (lokalarea). Här kombineras utbildnings- och eventlokaler i stora rum. Lokalerna är mycket flexibla och utgör både en utbildningsplats och en arena där alla fordonsindustrins parter och intressenter kan mötas för att utveckla industrin.

DRIVELAB Big – Etapp 1

Här kombineras utbildnings- och eventlokaler kring stora fordon med kringliggande faciliteter. Byggnaden har en BTA (bruttoarea) på cirka 7 100 kvadratmeter, varav LOA (lokalarea) är cirka 6 500 kvadratmeter. Här får de riktigt stora fordonen plats för att upplevas och demonstreras i full skala. Byggnadens generösa mått även i höjddled skapar gott om plats, och hela området är utformat för att kunna hantera stora fordon på ett säkert sätt.

Scandic Arlandastad (DRIVELAB Hotel)

Det här hotellet rymmer 150 rum och är en tydlig del av DRIVELAB-konceptet. Här finns restaurang, gym och möteslokaler för upp till 100 deltagare.

DRIVELAB Sales & service

En fastighet om 5 000 kvadratmeter som rymmer försäljning av nya och begagnade bilar med kringliggande service som bilglas, bilprovning, rekonditionering och bilverkstad.



DRIVELAB Test Track 1

En multifunktionell testanläggning för statiska och dynamiska tester av fordon. Här finns en halkbana och särskilda delar för tester av acceleration, bromsning och laterala rörelser. Test Track 1 är 920 meter lång och underlaget är asfalt.

DRIVELAB Test Track 2

En anläggning för träning av yrkesförare. Här kan upp till fyra grupper köra samtidigt, bland annat på en manövreringsbana och en bana för upprepning av viktiga moment. På Test Track 2 är underlaget asfalt och längden är 2 400 meter.

DRIVELAB Test Track Terrain

Det här är vår särskilda 4x4-bana med naturliga hinder för varierad testning och förarträning. Här tränar man på olika underlag i branta backar och både lätt och svår off-road-bana. Även friktionsrullar i metall finns på ett asfaltsavschnitt.

Nybygget

Husutställningen Nybygget rymmer 20 000 kvadratmeter och över 20 visningshus att utforska och uppleva på plats. Här finns många av Sveriges ledande hustillverkare och ett stort centrumhus med all tänkbar service samt fri parkering.

Långtidsparkeringar

SEBE Flygets Långtidsparkering

Parkering med 800 platser vid DRIVELAB Center. Parkeringen drivs av vårt operativa bolag SEBE Flygets Långtidsparkering.

P1

Långtidsparkering med 1 578 platser drivs av Swedavia.

Operativa bolag

Arlandastad Groups operativa bolag är rörelsedrivande bolag inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet. De skapar ett mervärde för koncernens fastighetsbestånd och dess närmiljö samt håller flödena igång. De operativa bolagen i Explore Arlandastad är för närvarande Scandinavian XPO AB, Training Partner Nordic AB och SEBE Flygets Långtidsparkering AB.

Arlandastad Group – Verksamhetssegment

Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag
Stadsdel 1 Stadsdel 4 Stadsdel 5 Stadsdel 6 Infrastruktur	DRIVELAB Scandinavian XPO Nybygget Parkeringar	Scandinavian XPO Training Partner SEBE Flygets Långtidsparkering





De operativa bolagen i Explore Arlandastad är för närvarande Scandinavian XPO AB, Training Partner Nordic AB och SEBE Långtidsparkering.

Scandinavian XPO AB

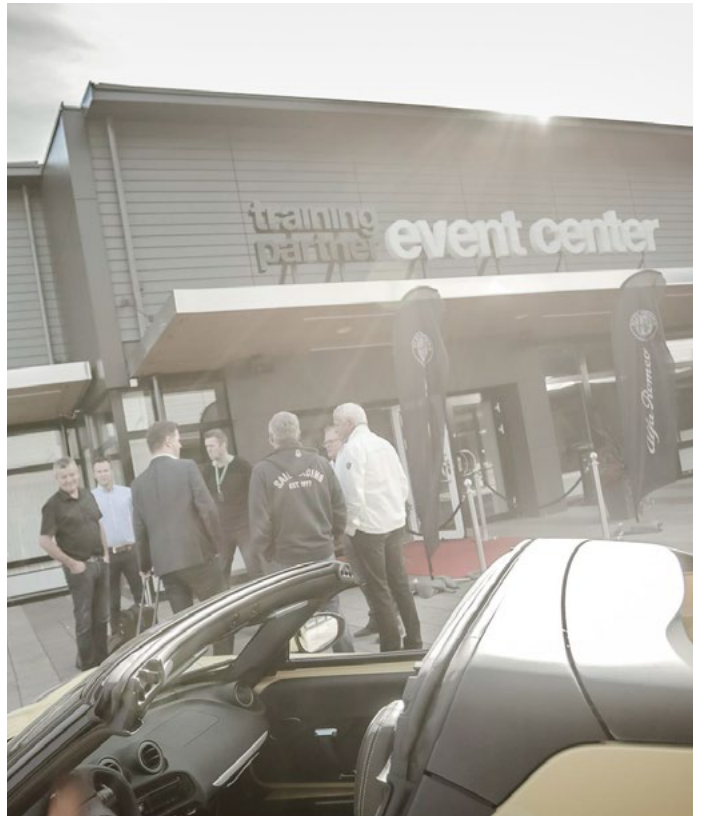
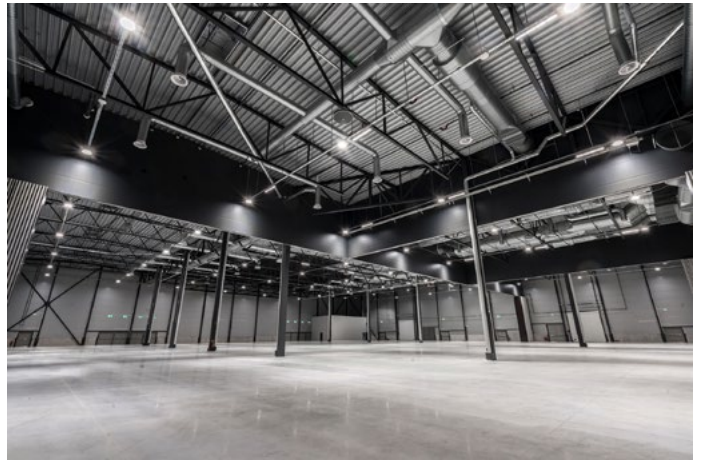
Scandinavian XPO AB sköter den operativa delen i mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO och agerar som facilitator av lokalerna åt eventbolag och producenter. Mötes- och evenemangsarenan har en kapacitet för upp till 8 500 personer med tre stora evenemangs- och mässhallar och konferensytor. Fokus ligger på att skapa bra förutsättningar och hålla anläggningen tekniskt, logistiskt och upplevelsemässigt på högsta internationella nivå. Genom Scandinavian XPO kan vi få "rätt" möten till platsen som gör att andra verksamheter som hotell, restauranger och andra samarbetspartners gynnas.

Training Partner Nordic AB

Training Partner, med över 20 års erfarenhet av sin bransch, erbjuder utbildningskoncept till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Training Partner tillhandahåller allt från utbildningskoncept, event-, mötes och verkstadslokaler till testbanor för alla fordonstyper.

Sebe Flygets Långtidsparkering AB

SEBE långtidsparkering, även kallad flygets långtidsparkering, är en centralt belägen parkering utmed E4 nära Scandinavian XPO. Långtidsparkeringen har cirka 800 p-platser. Parkeringen är öppen 24 timmar per dygn, 365 dagar om året och har shuffleservice till och från Arlandas terminaler 5 minuter bort.



Stabil finansiering

Arlandastad Group är ett fastighetsbolag med ett långsiktigt investeringsperspektiv och god finansiell ställning. Ledstjärnan för bolaget är förädling och förvaltning för att skapa mervärden. Att förädla och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som kräver god tillgång till finansiering.

Finansiering och finanspolicy

Att förädla, utveckla och äga fastigheter är en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en väsentligt ökad kostnad ha tillgång till medel för investeringar, refinansieringar eller övriga betalningar. Risken hanteras främst genom god soliditet och långsiktiga relationer med flera större affärsbanker. Arlandastad Groups finansverksamhet regleras av en finanspolicy som årligen ska prövas och antas av styrelsen.

Covenanter

Covenanter är de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit ska återbetalas om villkoren inte uppfylls. De covenanten som finns i låneavtalen är belåningsgrad om upp till 65 procent totalt och räntetäckningsgrad 1,5 (från och med september 2022) samt soliditet som lägst ska uppgå till 30 procent. Koncernen uppfyller 2021 de covenanten som finns.

Räntebärande skulder

Arlandastad Groups räntebärande skulder fördelas per 31 december 2021 på fastighetslån om 1 343,5 Mkr, ett förlagslån om 150 Mkr samt byggnadskreditiv i pågående projekt om 77,6 Mkr. Genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 2,7 procent under 2021, att jämföra med 2,8 procent föregående år.

Koncernen har säkrad finansiering framåt i form av beviljade byggkreditiv 11 Mkr, Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt om 213 Mkr samt ej utnyttjad checkkredit om 8 Mkr.

Koncernens finansiella mål

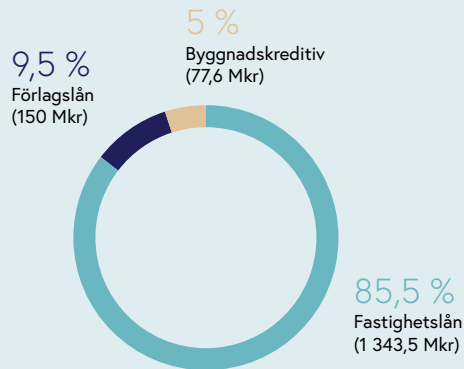
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga 15 procent över tid.
- Fastigheternas belåningsgrad ska över tid inte överstiga 50 procent.

Grön finansiering

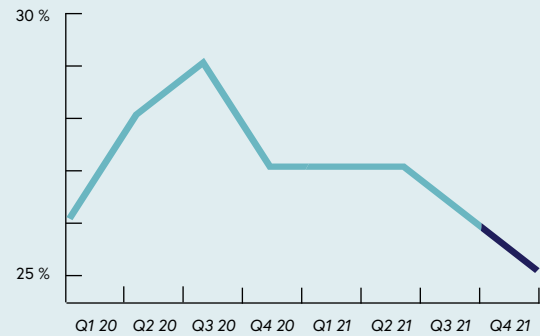
Arlandastad Group har under 2021 gjort en plan för att lägga om befintliga lån till så kallade gröna lån då de flesta av bolagets förvaltningsfastigheter har miljöcertifiering. Under 2022 kommer den del av koncernens finansiering som är möjlig att läggas om till grön finansiering.



Räntebärande skulder, %



Belåningsgrad, %



Mkr

Beviljade byggkreditiv, ej nyttjade	11,0
Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt	213,0
Ej nyttjad kreditfacilitet	8,1

Kreditfallostruktur 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	

Räntefallostruktur 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 Mkr som förfaller inom ett år avser 77,6 Mkr byggnadskreditiv som ska läggas om till fastighetslån. I tabellen tas ej hänsyn till eventuell refinansiering.

1 571 MKR

Räntebärande skulder

25 %

Belåningsgrad

2,7 %

Genomsnittlig ränta

A modern office interior featuring several large, gold-colored, spherical pendant lights hanging from the ceiling. The lights are illuminated, casting a warm glow. In the foreground, there are several brown, curved chairs. The background shows a glass-walled office space with a wooden cabinet and a green light source. The overall atmosphere is professional and contemporary.

Legal Årsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Arlandastad Group AB (556694-0978) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Arlandastad Group AB är koncernens moderbolag. Koncernens verksamhet består delvis i att – såväl genom moderbolaget som dotterbolag och koncernbolag – att förädla befintliga förvaltningsobjekt och exploatera den mark som ägs och arrenderas samt delvis att genom de operativa bolagen bedriva verksamhet inom utbildning, event- och mötesverksamhet.

Koncernens förvaltningsobjekt är vid utgången av 2021 DRIVELAB Center, DRIVELAB Sales and Service, Nybygget, Test Track 1 och Test Track 2, DRIVELAB BIG Etapp 1, DRIVELAB Hotel (Scandic Arlandastad), Långtidsparkering P1 samt Scandinavian XPO.

DRIVELAB Center är en fastighet inriktad mot utbildning inom fordonsindustrin för lätta fordon. Sedan 2020 omfattar anläggningen även ett gym, WE Arlandastad.

DRIVELAB Sales and Service är en fastighet inriktad på försäljning samt verkstad för bilar.

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

DRIVELAB Test Track 1 är en fullskalig testanläggning för fordonsindustrin.

DRIVELAB Test Track Terrain är en testanläggning med terrängbana som öppnades under hösten 2020.

DRIVELAB Test Track 2 är en fullskalig testanläggning för fordonsindustrin som bland annat 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. Sedan slutet av 2020 är Scandic operatör i fastigheten på ett 15-årigt hyresavtal.

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

DRIVELAB BIG är en permanent 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 mötes- och evenemangsarena under förvandling. Första etappen på 40 000 kvadratmeter som är färdigställd innehåller bland annat tre stora hallar och en konferensdel. Operatör i mötes- och evenemangsarenan är helägda dotterbolaget Scandinavian XPO AB och avtalet löper på 15 år. Dessutom inkluderar etapp 1 ett hotell som opereras av Quality Hotel Arlanda XPO med 421 stycken hotellrum och en konferensdel, avtalet är på 20 år. Fastighetens södra delar kommer över tid fyllas med komplementverksamheter till ovanstående verksamheter, etapp 2.

Markinnehav

Tillsammans med koncernbolagen KB Arlandastad, Arlandastad Öst AB, Arlandastad Extra Två AB, Arlandastad Extra 5 AB och Arlandastad Extra 6 AB äger bolaget cirka 2 000 000 kvadratmeter mark (borträknat mark som kommer att gå över i kommunens regi efter det att lantmäteriprocess vunnit laga kraft kring färdigställda vägar), därtill arrenderar dotterbolaget Arlandastad Test Track AB ytterligare ca 400 000 kvadratmeter. Totalt förfogar bolaget strax över 2 400 000 kvadratmeter mark, strategiskt beläget mittemellan Stockholm och Uppsala, i anslutning till Stockholm Arlanda. Koncernen förfogar vid utgången av 2021 över 627 600 kvadratmeter byggrätter och en pågående detaljplaneprocess för bolagets markinnehav förväntas ge ytterligare 500 000 kvadratmeter.

Väsentliga händelser under året

I början av 2021 färdigställdes och öppnades den nya mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO. Samtidigt färdigställdes även till- och ombyggnationen av Quality Hotel Arlanda XPO. Under sommaren färdigställdes en tunnel under E4 som knyter ihop bolagets östra och västra markområden. Tunneln möjliggör tillgänglighet till och exploatering av bland annat en ny företagspark, F60, som omfattar ett område om cirka 125 000 kvadratmeter.

Bolaget noterades på Nasdaq First North Premier i september 2021 vilket möjliggör både expansion och snabbare utvecklingstakt. Strax innan noteringen gick SBB in som näst största ägare i bolaget.

Bolaget säkrade i slutet av året ytterligare 1,4 miljoner kvadratmeter mark i Arlandaområdet genom avtal med Wåhlin fastigheter. Ambitionen är bland annat att skapa en mötesplats inom idrott, hälsa och innovation. Marken ligger i direkt anslutning till bolagets befintliga markinnehav, Explore Arlandastad.

Under 2021 har koncernen fortsatt arbetat med att hantera de effekter pandemin haft både för bolagets verksamhet och på omvärlden. Samtidigt har koncernen ökat sin omsättning och arbetet med att förbereda nya och färdigställa befintliga projekt har pågått.

Detaljplaneprocessen för Stadsdel 6 har löpt på även under 2021, dock har förseningar uppkommit på grund av bland annat utökade trafikutredningar efter krav från Trafikverket. Planen är ute på samråd och vår bedömning är att planen kommer att antas under senare delen av 2022.

Framtidsutsikter

Det ekonomiska klimatet har under 2021 och inledningen av 2022 förbättrats i takt med att pandemin avtagit, och våra operativa bolag stärks ytterligare av de lyfta restriktionerna. Koncernen har under året färdigställt första etappen av projektet Scandinavian XPO, genomfört en notering och även genom rekrytering av nyckelpersoner skapat förutsättningarna för en tempoökning av investeringstakten på befintligt markområde samtidigt som koncernen ser över möjligheter i nya geografier.

I och med den färdigställda tunneln under E4:an och nya huvudgatan med infrastruktur på östra sidan motorvägen, har vi möjlighet att utveckla den nya företagsparken F60 och planering för kommande verksamheter i Stadsdel 6. Utvecklingen av fastigheten och konceptet Scandinavian XPO fortsätter med etapp 2, med förädling

av befintliga lokaler, nya utvändiga fasader och nybyggnation av kontorsytor. Vi kommer också att skapa ett nytt P-däck vid DRIVELAB Center som möjliggör framtida utveckling av ett större sammanhållet, attraktivt område i stadsdel 1.

Genom förvärvet av del av Arlandastad Golf säkrade koncernen ytterligare 1,4 miljoner kvadratmeter. Den första utvecklingsetappen på 490 000 kvadratmeter innefattar bland annat målsättningen att utveckla marken för verksamheter inom hälsa, idrott och innovation.

I februari bröt kriget i Ukraina ut, Arlandastad Group följer utvecklingen men det är ännu för tidigt att säga vilken påverkan det kan ha på bolaget.

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.

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	199 330	118 524	100 794	99 422	65 048
Resultat före skatt	240 177	650 624	651 023	299 090	1 328 940
Balansomslutning	6 731 145	6 043 001	4 957 105	3 933 413	3 660 909
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter*	5 610 328	5 221 548	4 689 000	3 843 000	3 532 000
Marknadsvärde fastigheter inklusive rörelsefastigheter*	6 166 000	5 690 000	4 689 000	3 843 000	3 532 000
Resultat per aktie (kr)	3	55,34	57,56	-	-
Avkastning på eget kapital (%)	5 %	15 %	19 %	12 %	65 %
Soliditet (%)	62 %	59 %	60 %	62 %	59 %
Belåningsgrad fastigheter (%)	25 %	27 %	27 %	24 %	26 %
Antal anställda	64	67	15	11	8
Moderföretaget (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	28 271	20 113	21 507	19 976	18 549
Resultat före skatt	-90 518	-65 024	-10 460	-947	9 749
Balansomslutning	1 206 877	917 559	862 067	557 559	620 047
Avkastning på eget kapital (%)	-15 %	16 %	3 %	2 %	2 %
Soliditet (%)	62 %	45 %	43 %	68 %	62 %
Antal anställda	8	6	6	5	3

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.

* Koncernens förvaltningsfastigheter värderas av oberoende värderingsinstitut, för närvarande Forum Fastighetsekonomi AB, till verkligt värde minst två gånger per år, per 30 juni och 31 december.

Finansiell utveckling

Koncernens omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade till 199 Mkr (118 Mkr). 89 Mkr (63 Mkr) avser hyresintäkter och 107 Mkr (49 Mkr) kan härledas till koncernens operativa verksamhet. Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till omförhandlade och nya hyreskontrakt. Intäkterna från operativ verksamhet har ökat med 58 Mkr varav 31 Mkr kommer från den under året uppstartade eventverksamheten.

Resultat före värdeförändringar har minskat med 10 Mkr, från -31 till -41. Minskningen beror delvis på ökade administrationskostnader med anledning av poster av engångskaraktär på grund av noteringen, -22 Mkr, ökade personalkostnader och finansiella kostnader om -12 Mkr. Samtidigt uppnår koncernen ett högre bruttoreultat om 24 Mkr.

Årets realiserade värdeökningar på fastigheter uppgår till 281 Mkr (682). Föregående år kom största delen av värdeökningen från ett ökat antal byggrätter i detaljplan.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens balansomslutning ökade till 6 731 Mkr (6 043 Mkr), vilket främst förklaras av realiserad värdeökning i byggrätter och förvaltningsfastigheter samt av samt av den nyemission om 425 Mkr som gjordes i samband med noteringen. Totalt uppgick värdet av bolagets fastigheter inklusive byggrätter till 6 123 Mkr (5 724 Mkr).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -16 Mkr (7 Mkr). Investeringsverksamheten kassaflöde uppgick till -140 Mkr (-430 Mkr) och utgörs till största del av investeringar i projektverksamheten. I kassaflödet från finansieringsverksamheten om 433 Mkr (414 Mkr) svarar nyemission för 426 Mkr, nyupptagna lån för 20 Mkr och amorteringar för -12 Mkr. Koncernens totala kassaflöde uppgick till 278 Mkr (-8 Mkr).

Hållbarhet och miljöpåverkan

Arlandastad Groups ambition är att verksamheten ska eftersträva att reducera negativ påverkan på miljön genom att efterleva gällande lokal miljölagstiftning, eftersträva en sund resurshantering och energieffektivitet samt hålla sig uppdaterade kring väsentliga energi och miljöfrågor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att i operativa bolag bedriva event, -mötes och utbildningsverksamhet innebär att verksamheten utsätts för risker, såväl interna som externa. Arlandastad Group arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och övervaka externa och interna risker. Koncernen definierar risker som osäkerhetsfaktorer som kan påverka förmågan att uppnå sina mål. Koncernen identifierar och dokumenterar risker årligen, oftare vid behov, och riskarbetet presenteras för styrelsen. Arlandastad Group följer kontinuerligt marknadsutveckling och omvärldsfaktorer som kan påverka riskområden.

Nedan beskrivs, utan någon inbördes ordning faktorer som anses vara väsentliga, men utan att vara uttömmande, riskfaktorer och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för bolagets verksamhet och framtida utveckling.

Kopplat till framtida fastighetsförädling och områdets utveckling finns externa risker i form av att nödvändig infrastruktur såsom vägar, kollektivtrafik kring flygplatsen, i närområdet och regionen inte prioriteras vilket hämmar utvecklingstakten i området.

Risker kopplat till värdeförändringar på fastigheter föreligger i det fall enstaka fastigheter skulle vara felvärderade eller genom att externa och interna antaganden om framtiden inte infrias. Även byggrätter under framtagande av detaljplan värderas då antagandet bedöms vara nära tid. Om utfallet av pågående detaljplane-process förändras/ justeras kan det få det en negativ påverkan på tidsaspekter för framtida exploateringar samt resultat och finansiell ställning.

En risk som identifierats är att Covid-19, och eventuella framtida pandemier, kan medföra att människors beteendemönster ändras även i ett längre perspektiv, att digitala möten och förändrade arbetssätt medför att behov av fysiska möten, utbildningstillfällen och resande minskar. Risker påverkar såväl resultat, finansiell ställning, kassaflöde samt strategiska framtidsplaner

Risker avseende kassaflödet för koncernen föreligger främst för hyresintäkter och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende dels av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Risk för att det sker en förändring på kapitalmarknaden som ökar räntenivåerna drabbar såväl koncernens resultat som kassaflöde negativt.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	837 409 860
Årets resultat	-89 803 024
Summa	747 606 836

Disponeras så att:

I ny räkning överföres	747 606 836
Summa	747 606 836



Räkenskaper och Noter

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	5	88 529	62 506
Intäkter från operativa bolag	6	106 603	49 402
Övriga rörelseintäkter		4 197	6 616
Intäkter		199 330	118 524
Fastighetskostnader	7, 9	-51 355	-30 677
Kostnader från operativa bolag		-73 578	-38 123
Bruttoresultat		74 397	49 724
Administrationskostnader	8, 9, 10	-74 416	-44 779
Nedskrivning goodwill	30	-	-4 743
Finansiella intäkter	11	342	2 954
Finansiella kostnader	10, 12	-41 110	-34 352
Resultat före värdeförändringar		-40 786	-31 196
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14	280 964	681 820
Resultat före skatt		240 177	650 624
Skatt på årets resultat	13	-63 738	-154 478
Årets resultat		176 440	496 146
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:</i>			
Omräkning av utländska filialer		2 565	-
Övrigt totalresultat		2 565	-
Summa totalresultat		179 005	496 146
<i>Resultat per aktie före utspädning, kr</i>		<i>3,0</i>	<i>8,7</i>
<i>Resultat per aktie efter utspädning, kr</i>		<i>3,0</i>	<i>8,7</i>

* Hela årets resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	30	15 718	15 718
Förvaltningsfastigheter	14	5 610 328	5 221 548
Rörelsefastigheter	15	512 549	502 396
Maskiner och inventarier	16	37 358	32 696
Nyttjanderättstillgångar	10	8 698	11 556
Andelar i intresseföretag	22	62	62
Övriga långfristiga fordringar	17	400	400
Summa anläggningstillgångar		6 185 113	5 784 376
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	17, 24	16 222	6 432
Övriga fordringar	17, 18	65 952	76 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 19	22 422	12 620
Likvida medel	17, 20	441 435	163 351
Summa omsättningstillgångar		546 032	258 625
Summa tillgångar		6 731 145	6 043 001
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		569	179
Övrigt tillskjutet kapital		834 340	408 725
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 325 537	3 146 855
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		4 160 446	3 555 759
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 24	1 504 251	1 551 742
Övriga långfristiga skulder	17, 24	1 158	490
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	10, 17	5 472	8 031
Uppskjuten skatteskuld	13	889 249	825 511
Summa långfristiga skulder		2 400 130	2 385 774
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 24	66 876	7 670
Leverantörsskulder	17, 24	50 759	45 342
Aktuella skatteskulder	13	7 826	4 689
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	10, 17	3 225	3 525
Övriga kortfristiga skulder	17, 24	7 106	12 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 25	34 776	27 421
Summa kortfristiga skulder		170 569	101 468
Summa eget kapital och skulder		6 731 145	6 043 001

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet 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	-	-	-	-	-
Incitamentprogram	-	84	-	-	84
Eget kapital 2021-12-31	569	834 340	2 565	3 322 972	4 160 446

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
Resultat efter finansiella poster		-40 786	-26 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	21 721	6 997
		-19 065	-19 455
Betald skatt		1 700	-2 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-17 365	-22 195
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-6 829	-35 805
Förändring av rörelseskulder		7 827	65 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16 367	7 430
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	14, 15	-132 950	-402 054
Förvärv av dotterföretag		-	957
Avyttring av dotterföretag		-18	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	16	-6 562	-29 988
Avyttring av finansiella tillgångar		-	919
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-139 530	-430 166
Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna lån hos kreditinstitut	24, 26	19 954	330 887
Amortering av låneskulder	26	-8 375	-18 804
Amortering av leasingkulder	26	-3 314	-3 080
Incitamentsprogram	23	84	-
Nyemission		425 598	105 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		433 947	414 473
Årets kassaflöde		278 050	-8 263
Likvida medel vid årets början		163 351	171 614
Kursdifferens i likvida medel		34	-
Likvida medel vid årets slut	20	441 435	163 351

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	3	19 206	19 968
Övriga rörelseintäkter	3	9 065	145
Totala intäkter		28 271	20 113
Fastighetskostnader		-7 245	-6 242
Driftsöverskott		21 026	13 871
Administrationskostnader	4, 5, 6	-49 511	-20 911
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-5 359	-4 879
Administrationskostnader, av- och nedskrivningar		-54 870	-25 790
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	15	-13 330	-48 556
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	2 177	2 807
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-14 905	-14 696
Intäkter från andelar i koncernföretag	9	298	1 259
Finansnetto		-25 760	-59 186
Förvaltningsresultat		-59 605	-71 105
Bokslutsdispositioner	10	-30 913	6 081
Resultat före skatt		-90 518	-65 024
Skatt på årets resultat	11	715	572
Årets resultat		-89 803	-64 452

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Årets resultat		-89 803	-64 452
Övrigt totalresultat		-	-
Årets resultat		-89 803	-64 452

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	133 687	138 907
Pågående arbeten		3 997	779
Maskiner och inventarier	13	268	406
Summa materiella anläggningstillgångar		137 951	140 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	151 459	146 811
Fordringar hos koncernföretag	14, 16	472 358	349 336
Andelar i intresseföretag	17	50	50
Uppskjuten skattefordran		4 018	3 303
Summa finansiella anläggningstillgångar		627 885	499 499
Summa anläggningstillgångar		765 836	639 591
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	13 810	589
Fordringar hos koncernföretag	14	4 900	108 922
Aktuella skattefordringar	14	2 412	2 664
Övriga kortfristiga fordringar	14	170	206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14, 18	1 495	4 022
Kassa och bank	14	418 254	161 562
Summa omsättningstillgångar		441 041	277 968
Summa tillgångar		1 206 877	917 559
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		569	179
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		834 340	408 725
Balanserad vinst eller förlust		3 070	67 844
Året resultat		-89 803	-64 452
Summa eget kapital		748 176	412 296
Uppskjuten skatteskuld		22	22
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 20	315 600	337 660
Skulder till koncernföretag		46 862	-
Summa långfristiga skulder		362 462	337 660
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	22 060	-
Leverantörsskulder	14	8 509	1 704
Skulder till koncernföretag	14	55 888	160 217
Övriga kortfristiga skulder	14	1 209	680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 551	4 980
Summa kortfristiga skulder		96 217	167 581
Summa eget kapital och skulder		1 206 877	917 559

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	179	303 255	77 796	-9 953	371 277
Omföring av föregående års resultat	-	-	-9 953	9 953	0
Nyemission	1	105 470	-	-	105 470
Periodens resultat jan –dec 2020	-	-	-	-64 452	-64 452
Eget kapital 2020-12-31	180	408 725	67 844	-64 452	412 296
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	0
Omföring av föregående års resultat	-	-	-64 452	64 452	0
Fondemission	323	-	-323	-	0
Nyemission	55	425 542	-	-	425 597
Incitamentsprogram	-	84	-	-	84
Periodens resultat jan –dec 2021	-	-	-	-89 803	-89 803
Eget kapital 2021-12-31	569	834 340	3 070	-89 803	748 176

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2021	2020
Resultat efter finansiella poster		-59 605	-71 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	18 391	52 176
		-41 214	-18 929
Betald skatt		251	223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-40 963	-18 706
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-13 456	4 093
Förändring av rörelseskulder		10 480	-5 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-43 939	-20 070
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 218	-981
Förvärv av dotterföretag		-	-6 308
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-73 294	-59 320
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-76 512	-66 609
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut		-	42 000
Amortering av låneskulder		-	-11 490
Erhållna koncernbidrag		5 352	8 852
Lämnade koncernbidrag		-36 264	-2 271
Lämnade aktieägartillskott		-17 630	-64 837
Incitamentsprogram		84	-
Nyemission		425 598	105 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		377 140	77 724
Årets kassaflöde		256 689	-9 455
Likvida medel vid årets början	14	161 565	171 020
Likvida medel vid årets slut		418 254	161 565

Koncernens Noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Arlandastad Group AB är ett fastighetsbolag vars verksamhet baseras på tre verksamhetsområden. Fastighetsförädling som primärt bedrivs genom förvärv av råmark som sedan detaljplanelagts och utvecklats samt genom omvandling av befintliga fastigheter. Koncernen bedriver och också fastighetsförvaltning i utvecklade och befintliga fastigheter samt operativ verksamhet i form av utbildnings-, event och parkeringsverksamhet.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Pionjärvägen 77, Arlandastad.

Styrelsen har den 28 mars 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 21 april 2022.

Grunder för koncernredovisningen

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

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

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

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

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Se även Not 2 Nya standarder och tolkningar som tillämpas från räkenskapsåret 2021 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2022.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka Arlandastad Group 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 Group redovisar sitt innehav i ett intresseföretag över vilket Arlandastad Group 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.

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. Förvärv av en självständig verksamhet utgör ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomma eller övertagna skulder och för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enligt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheterna, vilka består av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i enlighet med IFRS 16. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Arlandastad Group 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 kontraktsperioden. 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.

Intäkter från avtal med kunder

För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15:

- Steg 1:** Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.
- Steg 2:** Identifiera de olika löften (prestationsåtaganden) som finns i avtalet.
- Steg 3:** Fastställa transaktionspriset, det vill säga det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovande varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.
- Steg 4:** Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.
- Steg 5:** Redovisa en intäkt när prestationsåtagandena uppfylls, det vill säga kontroll övergått till kunden. Detta görs vid ett tillfälle eller över tid om någon av de kriterier som anges i standarden möts.

Koncernen intäkter som redovisas i enlighet med ovanstående modell utgör intäkterna från utbildning och eventverksamheten gentemot fordonsindustrin. Intäkten redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Bedömningen är att respektive utbildnings tillfälle eller event utgör ett eget prestationsåtagande.

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. Under IFRS 16 fastställer Arlandastad Group 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 Group är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Vid bedömning av avtalslängd när det finns förlängnings- och uppsägningsmöjligheter övervägs både affärsstrategi och avtals-specifika 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 Group 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 Groups 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 Group 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 Group 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 Group är rimligt säkra att överta äganderätten skrivs nyttjanderättstillgången av över den underliggande tillgångens ekonomiska livslängd.

Tillämpning av lätttnadsregler

Arlandastad Group 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.

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

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

Finansiella kostnader

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

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 skatteskulden regleras.

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

Immateriella tillgångar

En immateriell tillgång redovisas om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som kan hänföras till tillgången kommer tillfalla företaget samt att anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. En immateriell tillgång värderas till anskaffningsvärde då det tas upp för första gången i den finansiella rapporten. Immateriella tillgångar med begränsad nyttjandeperiod redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Immateriella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas vid varje bokslutstillfälle och justeras vid behov. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas årligen för nedskrivningsbehov samt i de fall det föreligger indikationer på en nedskrivning kan behövas. Även för de immateriella tillgångarna med obestämbar nyttjandeperiod görs en omprövning av nyttjandeperioden vid varje bokslutstillfälle.

Goodwill

Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter som väntas gynnas av rörelseförvärvets synergieffekter. Goodwill representerar skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder samt eventualförpliktelser. Goodwill anses ha en obestämbar nyttjandeperiod och prövas därmed minst årligen för nedskrivningsbehov.

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 avyttringsvärden.

För mer information om värdering av Arlandastad Groups förvaltningsfastigheter, se Not 14 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 uppstår.

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

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör Arlandastad Group en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar Arlandastad Group fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 10 procent av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet.

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:

- Rörelsefastigheter 25 år
- Maskiner och inventarier 3–10 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, 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, leverantörskulder 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. Leverantörs-skulder 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 nettoredovisas 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 innehas 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, leverantörs-skulder och övriga skulder) klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. 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 kreditförsäkring 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 företagens 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.

Incitamentsprogram

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som en ökning av eget kapital i koncernen. Eventuella utbetalningar hänförliga till incitamentsprogram redovisas i koncernen som minskning av eget kapital och i moderbolaget som administrationskostnader. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital.

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 räkneskapsåret 2021 eller kommer tillämpas från räkneskapsåret 2022

Inga 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 förtidstillämpats.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkneskapsår. 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 not 14 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.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 14 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Rörelsesegment

Arlandastad Groups rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastigheter och Operativa bolag. Segment Fastigheter utvecklar, förädlar och förvaltar fastigheter. Affärsområdet Operativa bolag

utgörs av rörelsedrivande bolag inom utbildning, mötes och event som över tid skapar ett mervärde för fastighetsbeståndet och dess närmiljö.

Koncernen 2021	Fastighets- förädling	Förvaltnings- fastigheter	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringsar	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
Skatt	-3 726	-60 012	-	-	-63 738
Årets resultat	12 592	211 040	7 206	-54 398	176 440
Omräkning av utländska filialer	-	-	2 565	-	2 565
Årets totalresultat	12 592	211 040	9 771	-54 398	179 005

Koncernen 2020	Fastighets- förädling	Förvaltnings- fastigheter	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringsar	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	0	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	-16 787	-31 195
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	776 659	-94 839	-	-	681 820
Resultat före skatt	774 605	-77 418	-29 776	-16 787	650 625
Skatt	-150 587	-418	-3 473	-	-154 478
Årets resultat	624 018	-77 836	-33 249	-16 787	496 147
Omräkning av utländska filialer	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	624 018	-77 836	-33 249	-16 787	496 147

Not 5 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

	2021	2020
Kommersiella fastigheter	88 529	62 506
Summa	88 529	62 506

Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Löptiden på ett nytecknat kontrakt är mellan 1-20 år med en uppsägningstid om mellan 9-18 månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen uppgår till 3,04 år.

Kontraktförfallostruktur

Kommersiella fastigheter	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
2022	23	6 945	6 %
2023	38	17 695	16 %
2024	17	10 339	10 %
2025	8	4 135	4 %
2026+	13	69 658	64 %
Summa	99	108 772	100 %
Vakanta lokaler	10	31 661	58 %
Kontrakt inom koncernen	7	20 785	38 %
Garage och p-platser	15	2 065	4 %
Summa	32	54 511	100 %
Totalt	131	163 283	

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för utgör ca 28,5 (17,9) procent av koncernens totala hyresintäkter, räknat på årsbasis.

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

Värdet av numera koncerninterna hyreskontrakt lyfts bort.

Avtalade framtida hyresintäkter

	2021	2020
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	104 936	76 062
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	95 211	77 636
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	84 254	71 749
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	73 433	62 360
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	72 350	54 103
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	697 718	564 862
Summa	1 127 902	906 772

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 1 281 tkr (3 942 tkr under 2020).

Not 6 Intäkter från operativa bolag

	2021	2020
Intäkter från utbildningsverksamhet	74 268	49 402
Intäkter från Eventverksamhet	30 974	-
Övriga intäkter	1 362	-
Summa	106 603	49 402

Kontraktbalanser	2021	2020
Kundfordringar	15 587	6 836
Avtalstillgångar	-	-
Avtalsskulder	4 770	343

Koncernens kundfordringar förfaller vanligen till betalning på 30 dagar.

Not 7 Fastighetskostnader

	2021	2020
Driftskostnader	-27 055	-16 851
Fastighetsskatt	-4 956	-4 827
Reparation och underhåll	-4 362	-3 959
Avskrivningar rörelsefastigheter	-14 982	-5 040
Redovisad fastighetskostnad	-51 355	-30 677

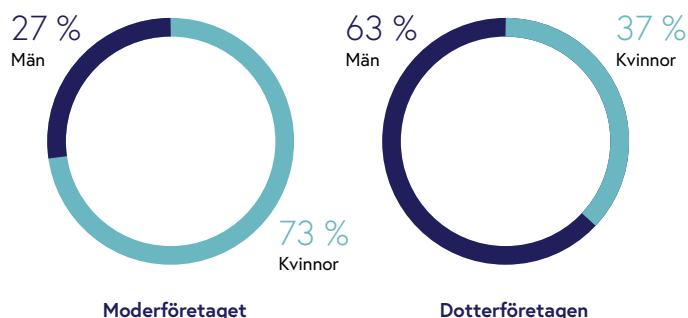
Not 8 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2021	2020
Revisionsuppdraget	-1 456	-915
Skatterådgivning	-171	-67
Övriga tjänster	-28	-369
Summa	-1 655	-1 351

Thorell Revision AB	2021	2020
Revisionsuppdraget	-157	-51
Skatterådgivning	-29	-
Övriga tjänster	-48	-85
Summa	-234	-136

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

Not 9 Anställda och personalkostnader



Medelantalet anställda

2021	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Moderföretaget	7,5	73 %	27 %
Dotterföretagen	56,9	37 %	63 %
Totalt i koncernen	64,4		

2020	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Moderföretaget	6,2	68 %	32 %
Dotterföretagen	61,2	38 %	62 %
Totalt i koncernen	67,4		

Könsfördelning, styrelse och ledning

2021	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	8	25 %	75 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	6	50 %	50 %
Totalt i koncernen	14		

2020	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	7	0 %	100 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	0 %	100 %
Totalt i koncernen	10		

Personalkostnader

Moderföretaget	2021	2020
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-6 015	-3 332
Sociala avgifter	-1 890	-1 047
Pensionskostnader	-799	-801
Summa	-8 705	-5 180
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-3 059	-3 183
Sociala avgifter	-1 611	-1 061
Pensionskostnader	-604	-309
Övriga personalkostnader	-739	-
Summa	-6 013	-4 553

Av löner och andra ersättningar i moderbolaget avser 230 tkr Styrelsen, 4 003 tkr VD och 1 782 övriga ledande befattningshavare.

Vid egen uppsägning har VD sex månaders uppsägningstid. I motsatt fall är uppsägningstiden tolv månader. Övriga ledande befattningshavare har ömsesidig uppsägningstid om tre – sex månader.

Bolaget har inga avtal om övriga avgångsvederlag.

Dotterföretag	2021	2020
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-4 335	-1 782
Sociala avgifter	-1 362	-610
Pensionskostnader	-893	-384
Övriga personalkostnader	-	-
Summa	-6 589	-2 776
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-24 389	-22 527
Sociala avgifter	-8 592	-7 825
Pensionskostnader	-2 803	-2 971
Övriga personalkostnader	-917	-254
Summa	-36 700	-33 577
Totalt i koncernen	-58 007	-46 086

Not 10 Leasing - leasetagare

Arlandastad Group delar in sina leasingavtal i tre klasser av nyttjanderättstillgångar: Maskiner och inventarier, 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
	Maskiner och inventarier	Fastigheter	Fordon	Totalt	
Ingående balans 1 januari 2020	-	5 439	13	5 452	5 452
Tillkommande avtal	8 166	-	1 430	9 596	9 596
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 499	-581	-413	-3 492	-
Räntekostnader på leasingskulder	-	-	-	-	-224
Leasingavgifter	-	-	-	-	-3 268
Utgående balans 31 december 2020	5 667	4 858	1 030	11 556	11 556
Tillkommande avtal	277	-	178	455	455
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 091	-673	-554	-3 318	-
Avslutade avtal	5	-	-	5	5
Omvärderingar av avtal	-	-	-	-	-
Räntekostnader på leasingskulder	-	-	-	-	308
Leasingavgifter	-	-	-	-	-3 626
Utgående balans 31 december 2021	3 858	4 185	654	8 698	8 698
	2021	2020			
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-3 318	-3 492			
Räntekostnader på leasingskulder	-308	-224			
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	-3 626	-3 716			

Till vänster presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året.

Arlandastad Group redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 308 (224) tkr för räkenskapsåret 2021. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 21.

Not 11 Finansiella intäkter

	2021	2020
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från hyresfordringar	58	147
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	285	2 807
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	342	2 954
Summa finansiella intäkter	342	2 954

Not 12 Finansiella kostnader

	2021	2020
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Räntekostnader lån	-40 151	-32 752
Räntekostnader leasingskulder	-308	-224
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-652	-1 376
Summa finansiella kostnader	-41 110	-34 352

Not 13 Skatt

	2021	2020
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	6	-
Justering avseende tidigare år	-6	71
Summa aktuell skatt	0	71
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-63 738	-154 549
Summa uppskjuten skatt	-63 738	-154 549
Redovisad skatt i resultaträkningen	-63 738	-154 478

Avstämning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat före skatt	240 177	651 023
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	-49 476	-139 234
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-	1 225
Ej avdragsgilla kostnader	-7 493	-9 553
Effekt av framtida ändrade skattesatser	-	6 477
Skatt hänförlig till tidigare år	-32	71
Återförd uppskjuten skatt på ej nyttjade underskott	-	-3 400
Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott	-7 679	-8 210
Övriga temporära skillnader	219	-844
Övrigt	723	-1 010
Redovisad skatt	-63 738	-154 478
Effektiv skattesats	26,5 %	24,0 %

Koncernen har skatteposter uppgående till - (-) som redovisas i övrigt totalresultat.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	Leasing	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	-	-
<i>Redovisat;</i>		
I resultatet	-	-
Utgående redovisat värde 2021-12-31	-	-
Uppskjuten skatteskuld	Fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	825 511	825 529
<i>Redovisat;</i>		
I resultatet	63 738	63 738
Övrigt	-	-18
Utgående redovisat värde 2021-12-31	889 249	889 249
Uppskjuten skatteskuld	Fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2020-01-01	670 980	670 980
<i>Redovisat;</i>		
I resultatet	154 549	154 549
Övrigt	-18	-
Utgående redovisat värde 2020-12-31	825 511	825 529

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 61 595 (31 156) tkr och de har ingen tidsbegränsning.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av 10 stycken fastigheter, vilka består av kommersiella fastigheter samt byggrätter. I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Förvaltningsfastigheter	2021	2020
Ingående redovisat värde	5 221 548	4 689 000
Förvärv under året	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	107 816	272 618
Omklassificeringar	-	-421 890
Orealiserade värdeförändringar	280 964	681 820
Utgående redovisat värde	5 610 328	5 221 548
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2021	2020
Kommersiella fastigheter	1 995 000	1 734 000
Byggrätter	3 615 328	3 487 548
Summa	5 610 328	5 221 548

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 av externa värderare minst två gånger per år, per 30 juni och per 31 december. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd.

Under 2021 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. 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 där med avdrag för vänteränta. Per 31 december 2021 har bolagets 1 127 600 kvadratmeter byggrätter värderats utifrån till snittvärde om 3 206 kr/kvadratmeter.

Värderingsmetodik

Marknadsvärdet definieras av värderarna utifrån definitioner i RICS Red Book, samt IVS (International Valuation Standards). Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av respektive fastighets långsiktiga avkastningsförmåga.

Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar en förvaltning av respektive fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de uppskattade betalningsströmmar fastighetsinnehavet ger upphov till under en kalkylperiod, samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid slutet av kalkylperioden. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med ett åsatt individuellt direktavkastningskrav.

Kalkylperioden anpassas till längden av befintliga hyresförhållanden. Ett nuvärde av kassaflöde och restvärde diskonteras med en vald kalkylränta. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån tillgänglig kunskap beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

- + Effektiv hyresintäkt
- Drift- och löpande underhåll, periodiska underhållskostnader, fastighetsskatt
- = **Driftnetto**
- Avdrag för investeringar
- = **Driftnetto efter investeringar**

Hyresintäkter

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

Drifts- och underhållskostnader

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

Investeringsbehov

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

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2021	2020
Kalkylperiod, antal år	10–20	5–25
Årlig inflation, %	2 %	2 %
Hyresutveckling, % per år	2 %	2 %
Kalkylränta, %	8,04 %	8,44 %
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,92 %	6,38 %
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad, %	6,45 %	6 %

Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt riskillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på riskillägg 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	2021	2020
Hyra	+/- 10 %	189 810	149 668
Driftskostnad	+/- 10 %	31 177	30 253
Kalkylränta	+ 1 % -enhet	-245 799	-276 170
Långsiktig vakansgrad	+ 3 %-enheter	-97 840	79 954

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

Se not 28 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 15 Rörelsefastigheter

	2021	2020
Ingående redovisat värde	507 436	-
Investeringar i befintliga fastigheter	25 135	129 436
Omklassificeringar	-	378 000
Utgående anskaffningsvärde	532 571	507 436
ingående ackumulerade avskrivningar	-5 040	-
Årets avskrivningar	-14 982	-5 040
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 022	-5 040
Utgående redovisat värde	512 549	502 396

Not 16 Maskiner och inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	46 310	5 538
Inköp under året	6 570	29 988
Förvärv genom dotterbolag	-	12 466
Försäljningar och utrangeringar	-277	-1 682
Utgående anskaffningsvärde	52 603	46 310
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 614	-4 354
Årets avskrivningar	-1 895	-2 158
Försäljningar och utrangeringar	264	819
Förvärv genom dotterbolag	-	-7 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 245	-13 614
Utgående redovisat värde	37 358	32 696

Not 17 Finansiella instrument

	2021			2020		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar						
Övriga långfristiga fordringar	400	400	400	400	400	400
Hysesfordringar	16 222	16 222	16 222	6 432	6 432	6 432
Övriga fordringar	65 952	65 952	65 952	76 222	76 222	76 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 422	22 422	22 422	12 620	12 620	12 620
Kassa och bank	441 435	441 435	441 435	163 351	163 351	163 351
Summa	546 432	546 432	546 432	259 025	259 025	259 025

	2021			2020		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut	1 571 127	1 571 127	1 571 127	1 559 412	1 559 412	1 559 412
Övriga långfristiga skulder	1 158	1 158	1 158	490	490	490
Skulder nyttjanderätter	8 697	8 697	8 697	11 556	11 556	11 556
Leverantörsskulder	50 759	50 759	50 759	45 342	45 342	45 342
Övriga kortfristiga skulder	7 106	7 106	7 106	12 821	12 821	12 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34776	34776	34776	27421	27421	27421
Summa	1 673 623	1 673 623	1 673 623	1 657 042	1 657 042	1 657 042

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

Räntebärande fordringar och skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel 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 transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

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

Nivå 2: Andra observerbara indata för tillgången eller skulden 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 18 Övriga fordringar

	2021	2020
Förprojekteringskostnader	46 922	42 827
Aktuella skattefordringar	5 903	4 439
Övriga fordringar	13 127	28 956
Redovisat värde	65 952	76 222

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Övriga förutbetalda kostnader	19 239	9 128
Upplupna hyresintäkter	3 183	3 492
Redovisat värde	22 422	12 620

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Likvida medel utgörs av kassa och bank.

	2021	2020
Kassa och bank	441 435	163 351
Redovisat värde	441 435	163 351

Not 21 Koncernföretag

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

Företag	Organisationsnr.	Säte	2021
Arlandastad Group AB	556694-0978	Stockholm	Moder
Arlandastad Öst AB	556459-5931	Stockholm	100 %
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm	100 %
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	100 %
Arlandastad Test Track AB	556761-8870	Stockholm	100 %
Arlandastad Holding Motortown AB	556776-0367	Stockholm	100 %
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm	100 %
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm	100 %
Stockholm Drive Lab AB	556873-7380	Stockholm	100 %
Arlandastad Extra 5 AB	556938-2467	Stockholm	100 %
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm	100 %
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100 %
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	100 %
Scandinavian XPO AB	559140-8710	Stockholm	100 %
SEBE Flygets långtidsparkering AB	556750-0656	Stockholm	100 %
Arlandastad Drive Lab Center AB	559292-6868	Stockholm	100 %
Arlandastad F60 AB	559323-1318	Stockholm	100 %
Training Partner Invest Nordic AB	556794-8491	Stockholm	100 %
Training Partner Holding Nordic AB	556674-4727	Stockholm	100 %
Training Partner Nordic AB	556475-6855	Stockholm	100 %

Not 22 Andelar i intresseföretag

Nedan visas koncernens intressebolag per 31 december 2021. 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
		2021	2020		
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 Group arbetar med.

Företagsnamn (tkr)	Redovisat värde	
	2021	2020
Airport City Stockholm AB	50	50
Destination Sigtuna AB	12	12
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	62	62

Not 23 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 63 255 586 aktier av ett aktieslag, där varje aktie berättigar till en röst. Arlandastad Group har inget innehav av egna aktier.

Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,01 kr per aktie (0,02).

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.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Omräkningsreserv

Omräkningsreserv utgörs av omräkning av eget kapital i utländska filialer.

Not 24 Finansiella risker

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

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

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av den verkställande direktören.

Kreditrisk

Kreditrisk 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	2021			2020		
	Brutto	Nedskrivning	Förlustandel	Brutto	Nedskrivning	Förlustandel
Ej förfallna hyresfordringar	12 913	-	0 %	3 955	-	0 %
<i>Förfallna hyresfordringar:</i>						
0–30 dagar	2 318	-	-	1 785	-	-
31–60 dagar	194	-	-	5	-	-
61–90 dagar	755	-	-	-	-	-
91–120 dagar	106	-	-	1 268	-	-
>120 dagar	631	695	110,14 %	286	867	303,10 %
Summa	16 917	695	4,11 %	7 299	867	11,90 %

Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 0 (0) tkr.

Förväntade kundförluster för hyresfordringar (enligt förenklad metod)	2021	2020
Ingående redovisat värde	867	309
Återföring av tidigare års reserveringar	-	-
Nedskrivningar	158	1025
Konstaterade kreditförluster	-330	-467
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	-	-
Utgående redovisat värde	695	867

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 Group 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 ränterisker.

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 räntebindingstiden. 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 15 711 (15 594) tkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på 12 475 (12 382) tkr beaktat en skattesats om 20,6 procent.

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

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde	
				2021	2020
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210430	Rörlig	-	30 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210530	Rörlig	-	303 250
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210630	Rörlig	-	58 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20211030	Rörlig	-	57 450
Skulder till kreditinstitut	SEK	20211230	Fast	-	75 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20221130	Rörlig	57 450	0
Skulder till kreditinstitut	SEK	20221230	Rörlig	20 204	0
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230228	Fast	0	6 860
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230630	Rörlig	59 295	60 635
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230830	Rörlig	0	806
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230930	Fast	6 500	6 700
Skulder till kreditinstitut	SEK	20231030	Fast	27 000	27 750
Skulder till kreditinstitut	SEK	20231130	Rörlig	107 950	111 350
Skulder till kreditinstitut	SEK	20231230	Fast	613 270	661 391
Skulder till kreditinstitut	SEK	20240330	Fast	380 733	0
Skulder till kreditinstitut	SEK	20240830	Fast	73 500	0
Skulder till kreditinstitut	SEK	20241130	Fast	150 000	150 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20250330	Fast	1 950	2 550
Skulder till kreditinstitut	SEK	20300228	Fast	6 650	0
Summa				1 504 502	1 551 742

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. Den totala likviditetsreserven består av likvida medel.

Koncernens kontraktsevenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan.

Löptidsanalys	2021					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	55 667	133 348	1 482 668	1 474	5 941	1 679 098
Övriga långfristiga skulder	242	242	580	-	94	1 158
Leverantörsskulder	50 759	-	-	-	-	50 759
Leasingskulder	1 612	1 613	1 689	800	2 984	8 698
Övriga kortfristiga skulder	7 106	-	-	-	-	7 106
Summa	115 386	135 203	1 484 937	2 274	9 019	1 746 819

Löptidsanalys	2020					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	416 149	150 604	931 951	163 184	13 761	1 675 649
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	396	94	490
Leverantörsskulder	45 342	-	-	-	-	45 342
Leasingskulder	1 801	1 724	5 671	1 278	3 603	14 077
Övriga kortfristiga skulder	12 821	-	-	-	-	12 821
Summa	476 113	152 328	937 622	164 858	17 458	1 748 379

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.

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.

Merparten av skulder till kreditinstitut inom sex månader avser amortering av fastighetslån. I skulder som förfaller inom sex till tolv månader ingår byggnadskreditiv som bolaget förväntar lägga om till fastighetslån.

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

Utnyttjad del redovisas i balansräkningens post Skulder till kreditinstitut.

	2021		2020	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Byggnadskreditiv	88 450	77 404	755 450	523 700
Summa	88 450	77 404	755 450	523 700

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Förutbetalda hyresintäkter	10 714	9 282
Förutbetalda eventintäkter	4 770	-
Upplupna utgiftsräntor	2 769	4 465
Upplupna projektkostnader	3 536	236
Övriga upplupna kostnader	4 108	4 834
Upplupna fastighetskostnader	1 518	1 249
Upplupna personalkostnader	7 362	7 355
Redovisat värde	34 776	27 421

Not 26 Kassaflödesanalys

Justeringar i rörelseresultatet	2021	2020
Avskrivningar	20 194	10 278
Avsättningar	-	-3 281
Orealiseade kursdifferenser	1 500	-
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	27	-
Summa	21 721	6 997

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2021-01-01	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2021-12-31
		Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	1 561 004	10 930	-	-806	1 571 128
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder/fordringar	-1 102	1 454	-	806	1 158
Leasingskulder	11 556	-2 859	-	-	8 697
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	1 571 458	9 525	-	-	1 580 983

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2020-01-01	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2020-12-31
		Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	1 256 110	292 281	12 613	-	1 561 004
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder/fordringar	-1 445	343	-	-	-1 102
Leasingskulder	5 526	6 030	-	-	11 556
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	1 260 191	298 654	12 613	-	1 571 458

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	2021	2020
Fastighetsinteckningar	1 441 100	1 422 100
Företagsinteckningar	20 070	23 070
Summa	1 461 170	1 445 170

Fastighets- och företagsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

Koncernen har inga eventalförpliktelser.

Not 28 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag och intresseföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i Not 21 Koncernföretag och Not 22 Andelar i intresseföretag.

Koncerninterna transaktioner

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

tkr	2021				2020			
	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Inköp från närstående	Skulder till närstående	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Inköp från närstående	Skulder till närstående
Moderföretag	-	751	-	144	10 265	348	-	-
Intresseföretag	60	1245	-	-	60	941	-	-
Ledande befattningshavare i koncernen	-	900	-	-	-	140	-	-

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se Not 9.

Not 29 Förvärv av dotterföretag

Förvärvade tillgångar och skulder	2021	2020
Anläggningstillgångar	-	11 143
Rörelsefordringar	-	29 975
Likvida medel	-	7 268
Summa tillgångar	-	48 386
Räntebärande skulder	-	12 613
Korfristiga skulder	-	41 581
Summa avsättningar och skulder	-	54 194
Köpeskilling	-	6 311
Avgår Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-	-7 268
Påverkan på likvida medel	-	-957

Not 30 Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	2021	2020
Ingående redovisat värde	15 718	-
Årets anskaffning	-	20 461
Nedskrivning av goodwill	-	-4 743
Utgående redovisat värde	15 718	15 718

Vid rörelseförvärv, där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder, redovisas skillnaden som goodwill. Koncernens goodwill är hänförlig till rörelseförvärvet av Training Partner Invest Nordic AB.

Nedskrivningsprövning av goodwill görs årligen, eller oftare om det finns indikation på eventuellt nedskrivningsbehov. Prövningen sker genom att dess återvinningsvärde beräknas. Tillgångar ska skrivas ned när redovisat värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högre av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Nedskrivningsprövning sker genom att den kassagenererande enhetens redovisade värde, inklusive goodwill, jämförs med återvinningsvärdet.

Nedskrivningsprövningen som gjordes per 31 december 2021 baseras på beräkning av nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet bygger på kassaflödesberäkningar från en femårsperiod. Kassaflödet har ej diskonterats.

Not 31 Händelser efter balansdagen

Under inledningen av 2022 fanns fortfarande restriktioner med anledning av Covid-19 vilket påverkat främst koncernens operativa verksamheter. Sedan restriktionerna släpptes har utbildningsverksamheten återhämtats och koncernen har sett efterfrågan på evenemangs- och mötesverksamheten öka.

Rysslands invasion av Ukraina inleddes i februari 2022 och vi har ett pågående krig i Europa. Det är idagsläget för tidigt att säga om och hur detta kan komma att påverka Arlandastad Groups verksamhet. Bolaget följer utvecklingen och kommer löpande att utvärdera risker.

Arlandastad Group har ingått ett avtal om att avyttra 50 procent av aktierna i dotterbolaget Arlandastad F60 AB för 261 Mkr. Köpare är Swiss Life Asset Managers (tidigare NRP) och Cavandium genom bolag. F60 äger fastigheter om cirka 125 000 kvadratmeter detaljplanelagd råmark, vilket motsvarar cirka 6 procent av Arlandastad Groups totala markinnehav. Avtalet innehåller även en option att förvärva ytterligare cirka 40 000 kvadratmeter mark från Arlandastad Group.

Arlandastad Group AB förvärvade den 22 mars 90,1 procent av Stockholm Skavsta Flygplats för 117 Mkr varav 29 miljoner ska erläggas kontant och resterande är övertagande av skulder. Resterande 9,9 procent ägs av Nyköpings Kommun som blir en viktig samarbetspartner i utvecklingen av området. Stockholm Skavsta Flygplats äger, förvaltar och utvecklar ett markområde om 4.84 miljoner kvadratmeter samt ansvarar för den operationella driften av flygplatsen. Arlandastad Group avser att, i en första etapp, påbörja förädlingen av ett markområde om cirka 600 000 kvadratmeter.

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 IAS7 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 leasingkulder 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 intäkt- 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

	2021	2020
Hysesintäkter DriveLab Center	19 206	19 968
Management fees	7 796	-
Övriga intäkter	1 269	-
Summa	28 271	19 968

Not 4 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2021	2020
Revisionsuppdraget	-829	-411
Skatterådgivning	-200	-67
Övriga tjänster	-76	-369
Summa	-1 105	-847

Not 5 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens Not 9 Anställda och personalkostnader.

Not 6 Leasing

Framtida minimileaseavgifter	2021	2020
Inom 1 år	-301	-376
Mellan 1-5 år	-70	-304
Mer än 5 år	-	-
Summa	-371	-680

Periodens kostnadsförda leasingavgifter uppgick till 376 tkr (332 tkr under 2020).

Moderbolagets leasingavtal avser arrende, lokaler och bilar.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	3	-
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	2 174	2 807
Summa	2 177	2 807

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader	-14 902	-14 156
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-3	-540
Summa	-14 905	-14 696

Not 9 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultatandel från kommanditbolag	298	1 259
Summa	298	1 259

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-36 264	-2 771
Erhållna koncernbidrag	5 352	8 852
Summa	-30 913	6 081

Not 11 Skatt

	2021	2020
Justering aktuell skatt föregående år	-	71
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	715	501
Redovisad skatt	715	572

Avstämning av effektiv skattesats

	2021	2020
Resultat före skatt	-59 606	-65 024
Skatt enligt gällande skattesats är moderföretaget (20,6 %)	12 279	13 915
<i>Skatteeffekt av;</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-	13
Ej avdragsgilla kostnader	-2 714	-13 667
Ej redovisad skatt på underskott	-12 689	-
Effekt av framtida ändrade skattesatser	-	520
Skatt hänförlig till tidigare period	-	71
Skatteeffekt på koncernbidrag	6 368	-
Övrigt	-2 529	-280
Redovisad skatt	715	572
Effektiv skattesats	1 %	-1 %

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	168 297	158 664
Omklassificering från pågående arbeten	-	9 633
Utgående anskaffningsvärde	168 297	168 297
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 390	-24 692
Årets avskrivningar	-5 220	-4 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 610	-29 390
Utgående redovisat värde	133 687	138 907

Not 13 Maskiner och inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	3 528	3 528
Inköp under året	-	-
Utgående anskaffningsvärde	3 528	3 528
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 122	-2 950
Årets avskrivningar	-138	-172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 260	-3 122
Utgående redovisat värde	268	406

Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	2021		2020	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fodringar hos koncernföretag	477 258	477 258	458 258	458 258
Hysesfordringar	13 810	13 810	589	589
Övriga fordringar	2 582	2 582	206	206
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	1 495	1 495	4 022	4 022
Kassa och bank	418 254	418 254	161 565	161 565
Summa	913 399	913 399	624 640	624 640
	2021		2020	
Finansiella skulder	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	337 660	337 660	337 660	337 660
Skulder till koncernföretag	102 750	102 750	160 217	160 217
Leverantörsskulder	8 509	8 509	680	680
Övriga kortfristiga skulder	1 209	1 209	1 704	1 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 551	8 551	4 980	4 980
Summa	458 679	458 679	505 241	505 241

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	146 810	122 972
Förvärv/aktieägartillskott	17 979	72 394
Nedskrivningar	-13 330	-48 556
Utgående anskaffningsvärde	151 459	146 810
Utgående redovisat värde	151 459	146 810

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

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	
				2021	2020
Arlandastad Öst AB	556459-5931	Stockholm	100 %	3 100	100
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm	100 %	218	1 418
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	100 %	36 126	35 827
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 %	2 200	1 200
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100 %	50	50
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	100 %	108 086	97 086
Scandinavian Xpo AB	559140-8710	Stockholm	100 %	250	9 750
SEBE Flygets långtidsparkering AB	556750-0656	Stockholm	100 %	879	879
Training Partner Invest Nordic AB	556794-8491	Stockholm	100 %	0	0
Arlandastad Drive Lab Center AB	559292-6868	Stockholm	100 %	25	-
Arlandastad F60 AB	559323-1318	Stockholm	100 %	25	-
Utgående redovisat värde				151 459	146 810

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

Koncerninterna fordringar	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	349 336	261 404
Tillkommande fordringar	343 423	169 235
Avgående fordringar	-220 401	-81 303
Utgående anskaffningsvärde	472 358	349 336
Utgående redovisat värde	472 358	349 336

Not 17 Andelar i intresseföretag

Se Koncernens Not 22 Andelar i intresseföretag.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Övriga förutbetalda kostnader	1 495	4 022
Redovisat värde	1 495	4 022

Not 19 Eget kapital

Per den 2021-12-31 består aktiekapitalet av 63 255 586 stycken aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 23 Eget kapital.

Not 20 Långfristiga skulder

	2021	2020
1–5 år från balansdagen	185 740	203 240
Senare än 5 år efter balansdagen	129 860	134 420
Summa	315 600	337 660

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Förutbetalda hyresintäkter	1 926	1 158
Upplupna utgiftsräntor	2 224	1 418
Upplupna projektkostnader	440	-
Upplupna fastighetskostnader	461	-
Upplupna personalkostnader	1 817	929
Övriga upplupna kostnader	1 682	1 475
Redovisat värde	8 551	4 980

Not 22 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2021	2020
Av- och nedskrivningar	18 689	53 435
Intäkter från andelar i koncernföretag	-298	-1 259
Summa	18 391	52 176

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2021-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödes-påverkande förändringar		2021-12-31
			Valutakurs-differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	337 660	-	-	-	337 660
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	337 660	-	-	-	337 660

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2020-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödes-påverkande förändringar		2020-12-31
			Valutakurs-differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	307 150	30 510	-	-	337 660
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	307 150	30 510	-	-	337 660

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2021	2020
Fastighetsinteckningar	200 000	200 000
Summa	200 000	200 000

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

Eventalförpliktelser	2021	2020
Borgensåtaganden	1 228 568	1 213 276
Summa	1 228 568	1 213 276

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

Not 24 Transaktioner med närstående

tkr	2021				2020			
	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Dotterföretag	12 970	398	13 668	1 169	10 265	423	382	50
Moderföretag	-	751	-	144	-	348	-	-
Intresseföretag	60	1 245	-	-	60	941	-	-
Ledande befattningshavare i moderbolaget*	-	900	-	-	-	140	-	-

* Som ersättning till ledande befattningshavare redovisas arvoden till styrelseledamöter för enstaka uppdrag utöver styrelsearbetet. Bolaget ingick 1 februari 2021 ett konsultavtal med Arrecta AB som ägs av Peter Wågström (styrelseordförande i Arlandastad Group). Avtalet löpte ut den 31 augusti 2021.

Not 25 Händelser efter balansdagen

Se Koncernens Not 31 Händelser efter balansdagen.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	2021	2020
Balanserat resultat, tkr	412 117	371 098
Under året övrigt tillskjutet kapital, nyemission	425 293	105 470
Årets resultat, tkr	-89 803	-64 451
	747 607	412 117
<i>Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:</i>		
Utdelning till aktieägare	-	-
i ny räkning överföres	747 607	412 117
	747 607	412 117

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern - och årsredovisningen upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och

företagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 28 mars 2022.

Peter Wågström
Styrelseordförande

Leif West
Styrelseledamot

Per Taube
Styrelseledamot

Peter Markborn
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Sunniva Fallan Röd
Styrelseledamot

Lars Thagesson
Styrelseledamot

Tomas Rudin
Styrelseledamot

Dieter Sand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 30 mars 2022.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Autoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arlandastad Group AB (publ), org.nr 556694-0978.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arlandastad Group AB (publ) för år 2021-01-01 – 2021-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40–82 i detta dokument.

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 2021 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 2021 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 resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och rapporten över totalresultat och finansiell ställning för 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–39 och 86–96. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Arlandastad Group AB (publ) för år 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 30 mars 2022.

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad Revisor



Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser beslutssystemen genom vilka ägarna direkt eller indirekt styr företaget. God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att Arlandastad Group drivs på ett hållbart, ansvarsfullt och effektivt sätt.

Bolagsstyrning

Styrningen stödjer bolagets långsiktiga strategi och mål samt lägger grunden för en fortsatt lönsam och hållbar tillväxt.

Det övergripande målet är att öka värdet för aktieägarna och samtidigt upprätthålla förtroendet bland aktieägare och andra viktiga intressenter.

Arlandastad Group är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market grundades bolagsstyrningen i koncernen på svensk lag samt interna regler och föreskrifter. Efter noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market kommer Arlandastad Group även att tillämpa svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolag som tillämpar Koden måste inte följa samtliga regler i Koden utan har möjlighet att välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar bättre för bolaget och dess verksamhet, förutsatt att sådana eventuella avvikelser redovisas samt den alternativa lösningen beskrivs och orsakerna därtill förklaras i bolagsstyrningsrapporten ("följ eller förklara-principen"). Arlandastad Group förväntas inte att rapportera några avvikelser från Koden i kommande bolagsstyrningsrapport.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Arlandastad Groups högsta beslutande organ, där alla aktieägare har rätt att delta och utöva rösträtt.

På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Bolagsstämmor

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämmor bolagets högsta beslutsfattande organ. Utöver årsstämman kan bolaget sammankalla extra bolagsstämma. I enlighet med aktiebolagslagen utfärdas kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där frågor om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Rätt att närvara vid bolagsstämma

Alla aktieägare som är direktregistrerade i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman och som har meddelat bolaget sin avsikt att delta i bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman har rätt att närvara

vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Aktieägarna kan normalt anmäla sitt deltagande på bolagsstämman på ett antal olika sätt, vilka anges i kallelsen till stämman.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran därom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att före bolagsstämman lägga fram förslag till styrelse och revisorer inklusive ersättning.

Enligt Koden ska bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag avseende ordförande på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordföranden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning för den nästföljande årsstämman. Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman.

Vid årsstämman den 19 maj 2021 antog aktieägarna följande principer för utseende av valberedningen.

Bolagets styrelseordförande ska årligen under det tredje kvartalet sammankalla en valberedning som ska bestå av en representant vardera för minst två av Bolagets största ägare per den 31 augusti och den störste aktieägare som är oberoende av ovan nämnda huvudägare. Om någon av dessa aktieägare skulle välja att avstå från rätten att utse en representant eller om någon ledamot skulle lämna valberedningen innan dess arbete är slutfört ska rätten övergå till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieinnehavet.

Valberedningens ledamöter ska bestå av maximalt en styrelseledamot eller styrelsens ordförande. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Valberedningens sammansättning ska meddelas Bolaget i sådan tid att den kan offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Valberedningen ska inom sig utse en ordförande.

Valberedningen inför årsstämman 2022 består av:

- **Mia Batljan** (SBB) Ordförande i valberedningen
- **Leif West** (Gelba Management AB)
- **Erik Lautmann** (Styviken Invest)
- **Peter Wågström** (adjungerad till valberedningen som styrelsens ordförande)

Utskott

Ersättningsutskott

Styrelsen har den 17 juni 2021 inrättat ett ersättningsutskott bestående av Leif West (utskottets ordförande) och Peter Wågström. Ersättningsutskottet är främst ett förberedande organ och tar fram förslag till styrelsen. Ersättningsutskottet arbetar enligt den senast antagna arbetsordningen, antagen av styrelsen den 23 augusti 2021. De huvudsakliga uppgifterna för ersättningsutskottet är att bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, övervaka och utvärdera pågående program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt sådana program som beslutats om under året, samt följa upp och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och -nivåer i bolaget.

Revisionsutskott

Enligt styrelsens arbetsordning ska revisionsutskottets uppgifter fullgöras av hela styrelsen. Revisionsutskottet är främst ett förberedande organ som tar fram förslag till styrelsen. Revisionsutskottet arbetar enligt en arbetsordning som antagits av styrelsen. Dess huvudsakliga uppgifter är, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering,
- med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering,
- hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen,
- kvalitetssäkra bokslutskommunikéer och delårsrapporter inför styrelsebeslut,
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster,
- godkänna revisorns rådgivningstjänster,
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisor, och
- utvärdera och godkänna revisors revisionsplan avseende omfattning och prioriterade områden.

Intern kontroll över finansiell rapportering

Arlandastad Group har ett ramverk för att styra och hantera risk som är en viktig del av den operativa och strategiska styrningen av bolaget. Ramverket för styrning som består av en uppförandekod, policyer och riktlinjer som reglerar hur bolaget styrs. Styrelse och VD är ytterst ansvariga för att säkerställa att interna kontroller utvecklas, kommuniceras till och förstås av de anställda som ansvarar för de individuella kontrollrutinerna, samt för att se till att kontrollrutinerna övervakas, verkställs, uppdateras och underhålls. Chefer på de olika nivåerna ansvarar för att säkerställa att interna kontroller upprättas inom deras egna verksamhetsområden och att dessa kontroller fyller sitt syfte. På koncernnivå ansvarar VD tillsammans med CFO för att säkerställa att nödvändiga kontroller har tagits fram och följs upp.

I den interna kontrollen innefattas kontroll över Koncernen och organisationen, rutiner och uppföljningsåtgärder. Syftet är att se till att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker – för att säkerställa att bolagets och koncernens finansiella rapportering är upprättad i enlighet med lagstiftningen, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav. Systemet för intern kontroll syftar även till att övervaka efterlevnaden av koncernens policyer, principer och instruktioner. Därutöver säkrar systemet att bolagets tillgångar skyddas och att bolagets resurser utnyttjas på ett kostnadseffektivt och lämpligt sätt.

Hållbar styrning

Styrelsen ansvarar för bolagets hållbarhetsstrategi och för hanteringen av de tillhörande riskerna och möjligheterna. I styrelsens ansvar ingår att följa upp efterlevnaden av Koncernens uppförandekod som bygger på principer inom områdena socialt ansvar, miljö och affäretik. Styrelsen antar koncernens policyer, däribland uppförandekoden, och koncernledningen fastställer hållbarhetsmål. Uppförandekoden kommuniceras regelbundet genom information till och utbildning av koncernens medarbetare. Ansvaret för att införa uppförandekoden och följa upp dess efterlevnad ligger på VD och övriga medlemmar i koncernledningen.

Ersättningar

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. På årsstämman den 19 maj 2021 beslutades att arvode till envar av de stämموvalda styrelseledamöterna ska uppgå till 100 000 SEK och till 250 000 SEK för styrelsens ordförande. Ingen ytterligare ersättning utgår för ledamöter av ersättningsutskottet.

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare i bolaget beslutades vid extra bolagsstämma som hölls den 18 augusti 2021.

Ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare är föremål för årlig översyn i enlighet med bolagets policy för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare.

Revisor

Revisorn granskar årsredovisningen för bolaget och koncernen och gör en granskning av delårsrapporterna.

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagsordningen ska bolaget ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer, med eller utan suppleanter.

Bolagets huvudansvariga revisor är revisionsfirman Ernst & Young AB med Oskar Wall (född 1975) som huvudansvarig revisor. Ernst & Young AB har valts till revisorer fram till slutet av nästa årsstämma. Oskar Wall är auktoriserad revisor, medlem i FAR och har kontorsadress är Ernst & Young AB, Box 230 36, 750 23 Uppsala.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Arlandastad Group AB (publ), org. nr 556694-0978.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 86–89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 mars 2022.

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad Revisor

Koncernledning



Dieter Sand (född 1970)
VD

Utbildning:

Dieter Sand har en civilingenjörsexamen och en ingenjörsexamen från Chalmers och har studerat väg och vattenbyggnad vid Chalmers tekniska högskola, samt studerat ekonomi vid Uppsala universitet.

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 737.



Johanna Klingvall (född 1979)
CFO

Utbildning:

Johanna Klingvall har en Magisterexamen i ekonomi från Örebro Universitet.

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 285.



Sara Johansson (född 1983)
Kommunikationschef

Utbildning:

Sara Johansson har en utbildning inom konceptutveckling med inriktning marknadsföring från IHM Business School och har deltagit i studier inom journalistiskt skrivande från Folkuniversitetet samt trycksaksproduktion från Distansskolan.se.

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 0.



Erik Nyberg (född 1977)
Chef Fastighetsförädling

Utbildning:

Erik Nyberg har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 990.

Styrelse



Peter Wågström
Styrelseordförande

Peter Wågström (född 1964) kommer närmast från NCC som koncernchef och vd med gedigen erfarenhet av bostads- och fastighetsutveckling.

Utbildning:

Peter Wågström har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare engagemang och erfarenhet:

Styrelseledamot i HomeMaker AB och SSM Holding AB. VD i NCC Aktiebolag.

Övriga betydande pågående uppdrag:

Styrelseordförande i Brunkeberg Systems AB. Styrelseledamot i Eastnine AB (publ) och Niam AB samt medlem av investeringskommitén i Novedo AB.

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till:

Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 180 000.



Leif West
Vice ordförande

Leif West (född 1962) arbetar sedan 2009 som koncernchef för Gelba koncernen som bl.a. är största ägare i Arlandastad Group AB. Leif sitter även i Arlandastad Groups styrelse som vice ordförande. Innan dess var han i 10 år koncernchef för CG Duka Retail AB en nordisk koncern med detaljhandel och fastighetsinvesteringar. Utöver det operativa uppdraget så sitter han även som styrelseordförande i ett flertal bolag

Utbildning:

Leif West har en examen inom marknad från IHM Business School, Göteborg.

Tidigare engagemang och erfarenhet:

Styrelseordförande i Forsbergs Fritidscenter AB, Training Partner Nordic AB, Svensk Markservice AB, Stockholms Auktionsverk AB, Andys Lekland samt flertalet övriga fastighetsbolag.

Övriga betydande pågående uppdrag:

Styrelseordförande i Moment Group AB, Sturebadet AB och Airport City Stockholm. Styrelseledamot i Scandinavian XPO AB.

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till:

Bolaget och dess ledning: Nej
Större aktieägare: Nej

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 0.



Lars Thagesson
Styrelseledamot

Lars (född 1959) har arbetat i många år inom fastighetsbranschen och är för närvarande bland annat Vice VD och COO i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Lars har en bakgrund som bland annat Medgrundare och COO i Hemfosa Fastigheter AB, Vice VD och COO hos Kungsleden AB samt olika befattningar inom Kungsledenkoncernen

Utbildning:

9-årig grundskola.

Tidigare engagemang och erfarenhet:

Medgrundare och COO hos Hemfosa Fastigheter AB. Vice VD och COO hos Kungsleden AB samt olika befattningar inom Kungsledenkoncernen.

Övriga betydande pågående uppdrag:

Vice VD och COO i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Styrelseordförande för Seglora Fastighets AB, Seglora Invest AB, Arctic Forest Development AB, Nordic Forest Development AB och Hammars Mark-entreprenad i Jönköping AB. Styrelseledamot för bland andra Trenäs Förvaltning AB, Smart Parkering Sverige AB och Djurgårdsblicken AB.

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till:

Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Nej

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 0.



Tomas Rudin
Styrelseledamot

Tomas Rudin (född 1965) har en bakgrund som oppositionsborgarråd i Stockholm och som vice ordförande i Stockholms stadsbyggnadsnämnd.

Utbildning:

Tomas Rudin har studerat förvaltningslinjen vid Stockholms universitet.

Tidigare engagemang och erfarenhet:

Styrelsesuppleant i Dacke Sweden AB.

Övriga betydande pågående uppdrag:

Styrelseordförande i Toolgate AB, Toolgate Holding AB och Glocal Village AB. Styrelseledamot i Aktiebolaget Solvalla Travbana, Solvalla Utvecklings AB och Rudin Consulting AB. Styrelsesuppleant i Rudin Group AB.

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till:

Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 1 341.



Peter Markborn
Styrelseledamot

Peters (född 1945) karriär var inom Andersen Worldwide, där han var partner sedan 1979. Därefter bedriver han egen konsultverksamhet med bland annat styrelsearbete.

Utbildning:

Peter Markborn har en civilekonomexamen från Lunds Universitet.

Tidigare engagemang och erfarenhet:

Tidigare VD för Arthur Andersen i Sverige samt auktoriserad revisor. Styrelseledamot i Stampen Media AB, Brunnudden Kapital AS, i V-TAB Holding AB (publ), Fatburen Investment BV samt Fatburen Europa BV.

Övriga betydande pågående uppdrag:

Styrelseordförande i Djursnäs Säteri Aktiebolag och Lindholmen Skogar AB samt styrelseledamot för Styviken Invest AS, Björkbacken Invest AS samt Vineberg Invest AS. VD och styrelseledamot i PMAC AB.

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till:

Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) ppgår till 120 000.



Sunniva Falla Röd
Styrelseledamot

Sunniva Fallan Röd (född 1972) har arbetat många år inom hotellbranschen och är i dag vd för Sturebadet AB. Hon har tidigare arbetat som vd för Yasuragi och har bakgrund från både kedjedrift i Scandic och boutiquehotellet Lydmar Hotel. Sunniva är ledamot i Svenska Spahotells styrelse, och tidigare ledamot i Visita Stockholms styrelse samt varit ordförande i valnämnden för Visita Stockholm och ledamot i valnämnden för Visitas centrala styrelse.

Utbildning:

Sunniva Fallan Röd har en MBA examen från Handelshögskolan i Stockholm samt en Hotellierexamen från Swiss School of Hotel Management.

Tidigare engagemang och erfarenhet:

Styrelseordförande i Sturebadet Marina Tower AB, Sturebadet Health Care AB, CHR Solution Group Sweden AB och KFI Spa Management Aktiebolag. VD för Yasuragi Hasseludden AB.

Övriga betydande pågående uppdrag:

Styrelseledamot och VD för Sturebadet Health Care AB. Styrelseledamot i Svenska Spa Hotell ek. för. Extern VD för Sturebadet Läkarmottagning Kommanditbolag, Sturebadet Aktiebolag, Sturebadet Holding AB, Sturebadet Haga Aktiebolag och SciLife Clinic AB. Styrelsesuppleant i CF ELGH CONSULTING AB.

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till:

Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 1 161.



Per Taube

Styrelseledamot

Per Taube (född 1960) är grundare och ägare till fastighetsbolaget Gelba. Per har varit verksam på den svenska och internationella fastighetsmarknaden sedan 1980-talet och har framgångsrikt byggt upp och varit engagerad i bolag som Gelba, Storheden, Fastighets AB Centralen, Svensk Fastighetsfond, Morgongåva Företagspark m.fl.

Utbildning:

Per Taube har studerat ekonomi på gymnasienivå.

Tidigare engagemang och erfarenhet:

Styrelseordförande i Svenskt Industriflyg AB, Castellum Fastighets AB Uppsala, Cavallino Fastigheter 1 AB, Fastighets AB AngelRekt, Fastighets AB Kansliet och Aktiebolaget Stockholms Auktionsverk. Styrelseledamot i Botrygg AB och NG 76 Fastighets AB. Styrelsesuppleant i K.M.K Försäljnings Aktiebolag, Wingspan Company Culture AB samt Sturebadet Health Care AB.

Övriga betydande pågående uppdrag:

Styrelseordförande Steninge Slott Marina AB, Steninge Slott Aktiebolag, Fastighets AB Upplands Väsby, V Ave. Holding AB, Fastigheten Tingslätten AB samt Sturebadet Holding AB. Styrelseledamot i MUSTGO Invest AB, Gelba Management AB samt ett antal koncernbolag.

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till:

Bolaget och dess ledning: Nej
Större aktieägare: Nej

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 29 111 420.



Maria Rankka

Styrelseledamot

Maria Rankka (född 1975) är medgrundare till diagnostikbolaget ABC Labs. Maria har tidigare bland annat varit vd för Stockholms Handelskammare. Idag har Maria en portfölj av uppdrag, bland annat som styrelseledamot i fastighetsbolaget Genova och välfärdsföretaget SilverLife.

Utbildning:

Maria Rankka har en fil. kand. från Uppsala universitet och har deltagit i Stanford Executive Program (AMP) vid Stanford Graduate School of Business.

Tidigare engagemang och erfarenhet:

Styrelseordförande i Kungsträdgården Park & Evenemang Aktiebolag. Styrelseledamot och VD i Stockholms Handelskammarens Personal AB, Stockholms Handelskammarens Serviceaktiebolag och Uppsvenska Handelskammarens Service Aktiebolag. Styrelseledamot i Svenska ICC Service AB, Stockholmsmässan Aktiebolag, Mässfastigheter i Stockholm Aktiebolag, Pophouse Entertainment Group AB, Internationella Engelska Skolan i Sverige Holdings II AB och Internationella Engelska Skolan i Sverige AB. Styrelsesuppleant i BRNSWK Nordic AB.

Övriga betydande pågående uppdrag:

Styrelseordförande och VD för Ankkar & Friends. Styrelseordförande för Silver Life AB och Ethos International. Styrelseledamot för Swedish StromaBio AB, Silver Life Service AB, ABC Labs AB, Genova Property Group AB, CellCo Sweden, Sveab Holding AB och Cirkör Aktiebolag. Styrelsesuppleant i CellCo Sweden AB. Medlem i kommittén för fund raising på Kungliga Tekniska Högskolan och i styrelsen för näringslivsråd på IVA.

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till:

Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav:

Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 30 000.

GRI-Index

Arlandastad Group har rapporterat informationen som citeras i detta GRI-innehållsindex för perioden 2021-01-01 – 2021-12-31 med hänvisning till GRI-standarderna.

GRI 1: Foundation 2021

GRI-standard	Indikator	Referens	Vidare information
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Organisationsdetaljer	Sida 16, 40-41, 52	
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	Sida 52	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktperson		2021-01-01 – 2021-12-31 Årlig rapportering Johanna Klingvall
	2-4 Omformuleringar av information		Ingen ändring
	2-5 Extern granskning		Ingen extern granskning
GRI 3: Materiella aspekter 2021	3-1 Process att bestämma materiella aspekter	Sida 12-13	
	3-2 Lista av materiella aspekter	Sida 12-19	
	3-3 Styrning av materiella aspekter	Sida 12-19, 88	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning i den egna organisation		7403,4 MWh för fjärrvärme i alla byggnader och 2856 MWh el för allmännytor i byggnader och Arlandastads kontor.
	302-2 Energikonsumtion utanför organisationen		1528 MWh för hyresgästers el.
	302-3 Energiintensitet	Sida 18	
	302-4 Minskning av energianvändning		Första rapporteringsåret och därför kan ingen minskning utläsas.
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Sida 17	
	305-2 Indirekta, energirelaterade, utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	Sida 17	
	305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Sida 17	
	305-5 Minskning av utsläpp av växthusgaser		Första rapporteringsåret och därför kan ingen minskning utläsas.
GRI 401: Anställningsförhållanden och arbetsvillkor 2016	401-1 Nyanställningar och personalomsättning		3 nyanställda (2 kvinnor, åldersgrupp 30-50 och 1 man i åldersgrupp över 50), 1 person har slutat (kvinna, åldersgrupp 30-50).
	401-2 Förmåner som ges till heltidsanställda som inte ges till visstidsanställda eller deltidsanställda	Sida 14	
	401-3 Föräldraledighet		Alla anställda har rätt till föräldraledighet, under rapporteringsperioden har 1 man och 1 kvinna tagit ut föräldraledighet.

GRI-standard	Indikator	Referens	Vidare information
GRI 402: Arbets-/ledningsrelationer 2016	402-1 Minsta varsel vid verksamhetsförändringar		Informationspolicy: VD har särskilt ansvar för att information om större nyheter sprids snabbt till samtliga chefer inom Bolaget som i sin tur ska vidareförmedla fakta till alla medarbetare.
GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet 2018	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	Sida 13-14, 19	CoC samt arbetsmiljö och HR-policy.
	403-3 Hälsovård	Sida 13-14, 19	Arbetsmiljö och HR-policy.
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	Sida 13-14, 19	Arbetsmiljö och HR-policy.
	403-7 Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	Sida 13-14, 19	Arbetsmiljö och HR-policy.
	403-9 Arbetsrelaterade skador	Sida 13-14, 19	Nollvision: 0
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och anställda	Sida 90-93	Ledningsgrupp kön: 2 män och 2 kvinnor. Ledningsgrupp ålder: 1 över 50 och 3 30-50. Totalt kön: 50/50-fördelning. Totalt ålder: 10 st 30-50 och 4 st över 50.
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsincidenter och åtgärder	Sida 13-14	



Arlandastad Group AB

Cederströmsslinga 17, 195 61 Arlandastad, Sverige, +46 (0)8 440 42 40

Text och produktion:
*Arlandastad Group
och Sandberg Trygg.*

Foto:
*Marie-Therese Karlberg,
Wester + Elsner och Unsplash.*