

Q1 – 2022



46,7 MKR
Intäkter

15,5 MKR
Bruttoresultat

6 201 MKR
Marknadsvärde fastigheter

Delårsrapport, januari–mars

Kvartalet i korthet

- Intäkterna uppgick till 46,7 Mkr (37,1).
- Resultat före värdeförändringar uppgick till -10,5 Mkr (-8,2).
- Resultatet före skatt uppgick till -10,5 Mkr (-8,2).
- Periodens resultat uppgick till -12,4 Mkr (-9,4), motsvarande -0,2 kronor/aktie (1,1) före och efter utspädning.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 6,2 miljarder kronor (5,8).
- Belåningen på fastigheterna uppgick till 1,54 miljarder kronor (1,56), motsvarande en belåningsgrad om 25 procent (27).
- Substansvärdet per aktie (NAV) ökade till 80 kr (69).

Finansiella nyckeltal	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Jan – dec 2021
Intäkter, Mkr	46,7	37,1	199,3
Bruttoresultat, Mkr	15,5	13,3	74,4
Förändring i kontrakterad årshyra, %	0 %	-3 %	9 %
Överskottsgrad, %	63 %	52 %	66 %
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-10,5	-8,2	-40,8
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	0,0	0,0	281,0
Periodens resultat, Mkr	-12,4	-9,4	176,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,2	-1,1	3,0
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,2	-1,1	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-30,8	-26,6	-16,4
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 201	5 760	6 166
Belåningsgrad, fastigheter, %	25 %	27 %	25 %
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	80	69	81
Avkastning på eget kapital, %	5 %	15 %	5 %

Expansionen är ett faktum

Trots en turbulent omvärld med kriget i Ukraina och en ökad inflation och osäkerhet har året startat bra för Arlandastad Group. Intäkterna ökade med 26 procent jämfört med föregående år, ökningen kommer främst från hyresintäkter. Under årets första kvartal avtalade vi om tre stora affärer som har lagt grunden för en ökad utvecklingstakt i Explore Arlandastad samtidigt som vi förverkligade vårt mål att finnas på fler platser.

Resultat första kvartalet

Hyresintäkterna för första kvartalet uppgick till 24 Mkr (18), drivet av nytecknade hyresavtal och ökad omsättningshyra. Totalt ökade intäkterna från 37 till 47 Mkr, en ökning med 26 procent, hänförligt till en normalisering av dotterbolaget Training Partners verksamhet samt att omsättningshyran påverkats positivt av att pandemirestriktionerna upphört. Belåningsgraden var 25 procent (27).

Affärer till bra värde

Under kvartalet avtalade vi om att avyttra mark i Explore Arlandastad fördelat på två affärer. Den ena affären, med Bake My Day Holding, genomfördes till ett förvärvspris som är cirka 1 100 kronor per kvm högre än det bokförda värdet. Bageriet Bake My Day AB blev i affären även hyresgäst i 15 år. Den andra affären avser det nyskapade Joint Venture-bolaget med Swiss Life Asset Managers och Cavandium som även den visar på den höga framtidstro som finns till bolagets markinnehav. Marken såldes för ett förvärvspris som är cirka 1 000 kronor per kvm högre än det bokförda värdet. Tillträde sker i maj 2022 och arbetet med att gemensamt förverkliga den cirka 125 000 kvm stora företagsparken F60 är redan igång. De båda affärerna visar att intresset från marknaden är fortsatt starkt och bäddar tillsammans för framtida tillväxt och lönsamhet.

Förvärv av mark med stor förädlingspotential

I mars ingick Arlandastad Group ett avtal om att förvärva 90,1 procent i Stockholm Skavsta Flygplats AB med 4,84 miljoner kvm mark. Vi ser fram emot tillträdet i maj 2022 och detaljplanearbetet för en första etapp är redan igång. Skavsta är ett långsiktigt utvecklingsprojekt som passar vårt bolag perfekt. Vi ser en stor potential i den förvärvade marken med Nyköpings attraktiva läge, närheten till Stockholm, E4:an, Östersjöns djupaste hamn i Oxelösund, den planerade järnvägen Ostlänken och inte minst flygplatsen med sina utländska destinationer. Ambitionen är att utveckla företagspark, logistik och solcells-park på området. Första etappen om cirka 600 000 kvm omfattar en utökad projektportfölj på 5–10 miljarder kronor, ett betydande tillskott till vår befintliga projektportfölj som innan förvärvet uppgår till cirka 40 miljarder kronor.



Dieter Sand
VD och Koncernchef

Hållbar utveckling genom förnybar energi

För att bidra till hållbar utveckling genom förnybar energi har Arlandastad Group och VINCI Airports tecknat ett avtal som gör det möjligt för SunMind, ett dotterbolag till VINCI Concessions, att utveckla, finansiera, bygga och driva en solcellspark på Stockholm Skavstas flygplatsområde. Med en yta på 100 hektar och en kapacitet på nästan 100 MWh blir solcellsparken en av de största parkerna i Sverige. Solcellsparken kommer även att bidra till energiförsörjningen för Nyköpings kommun. Det här är en affär vi är stolta över och som ligger i linje med vår ambition att bedriva hållbar fastighetsutveckling.

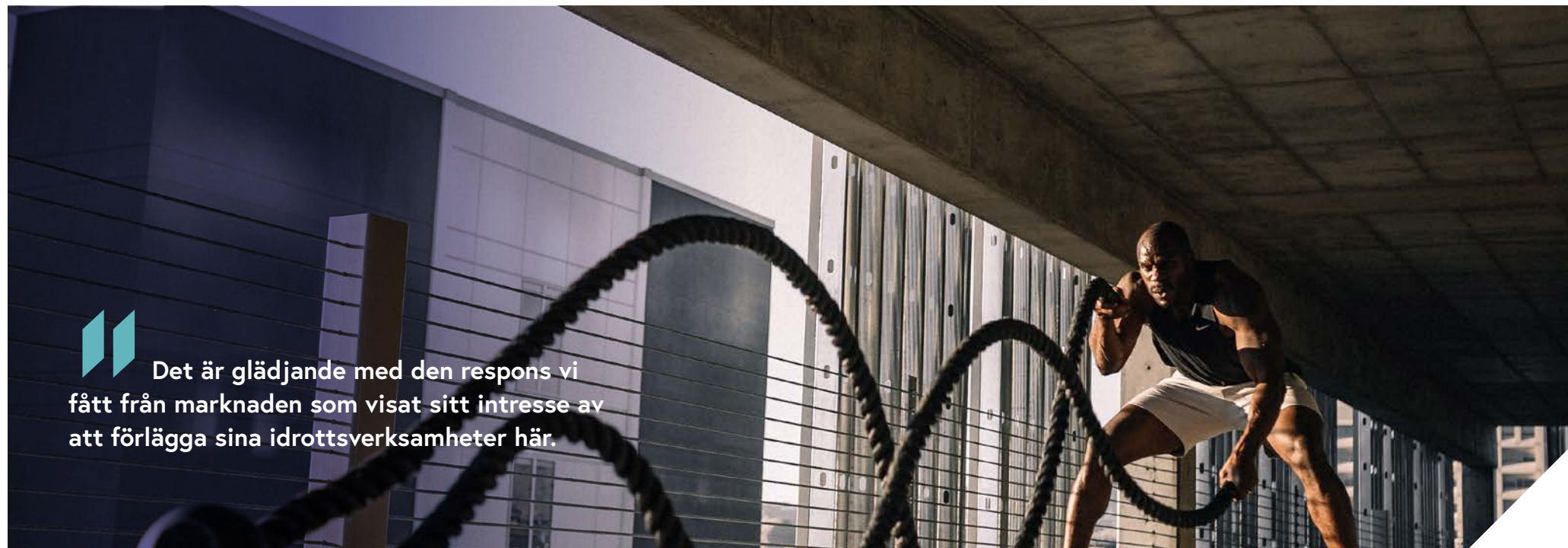
Ny Training Academy för svensk idrott och hälsa

Sigtuna Kommun har fattat beslut om positivt planbesked för den mark som bolaget förvärvade under november 2021. Förvärvet,

som är en del av Arlandastad Golf, består av 490 000 kvm mark i en första etapp. Ambitionen är att skapa en mötesplats för människor, företag och verksamheter som kan utvecklas och växa inom idrott, hälsa och innovation. Det är glädjande med den respons vi fått från marknaden som visat sitt intresse av att förlägga sina idrottsverksamheter här.

Bra utgångsläge trots en turbulent omvärld

Med stor förfäran följer jag händelseutvecklingen med kriget i Ukraina, ett krig som påverkar och engagerar omvärlden på så många plan. Jag är samtidigt stolt över vad vi i bolaget har lyckats åstadkomma under årets första kvartal. Med långsiktiga ägare i ryggen, en stark finansiell ställning, attraktiv projektportfölj i rätt lägen och en erfaren organisation ser jag fram emot ett spännande och starkt år för Arlandastad Group.



Det här är Arlandastad group

Arlandastad Group är ett fastighetsbolag som grundades 2005 och har ett långsiktigt investeringsperspektiv med fokus på att identifiera strategiska markområden och utveckla fastigheter till dess fulla potential.

Vår vision

Att vara den självklara acceleratoren i områden med potential.

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.

Mål

Avkastning

Avkastning på eget kapital skall överstiga 15 procent över tid.

Riskbegränsning

Fastigheternas belåningsgrad skall över tid ej överstiga 50 procent.

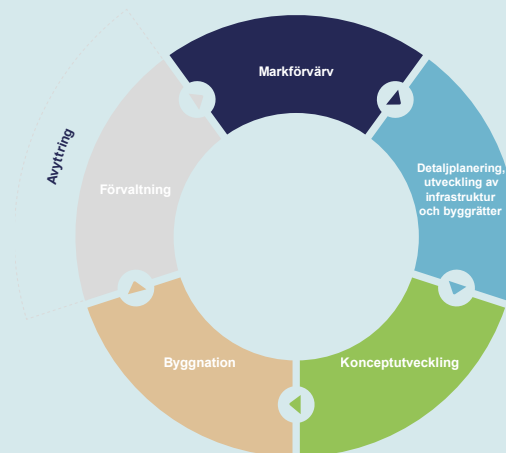
Så här skapar vi smarta affärskluster

1. Markförvärv

Vi identifierar och förvärvar större strategiska markområden där vi anser att det finns potential att bygga, utveckla och förädla fastigheter enligt vår modell.

2. Detaljplanearbete och utveckling av infrastruktur och byggrätter

Detaljplanearbetet är helt centralt och kräver unik kompetens. I detaljplanearbetet jobbar Arlandastad Group med ledorden funktion, analys och långsiktighet. Alla projekt som bolaget genomför är genomtänkta, välplanerade och väl förberedda. Detaljplanerade områden formas som affärskluster, som skapar nya plattformar, synergier och en hävstång för alla parter.



5. Förvaltning

Vi äger operativa bolag med verksamhet på området när bolagens affärsmässiga flöden stärker fastighetsaffären. Förvaltningsportföljens kassaflöde kan också bidra till finansieringen av framtida exploatering och förvärv. All vår förvaltning har ett långsiktigt perspektiv. Om det är attraktivt från ett finansiellt eller ett kommersiellt perspektiv kan Arlandastad Group även komma att avyttra förvaltningsfastigheter efter färdigställande.

4. Byggnation

Vårt byggfokus ligger på att skapa multiflexibla, moderna och attraktiva byggnader. Byggprocessen följer en omfattande hållbarhetsstrategi.

3. Konceptutveckling

Med noggrant framtagen kunskap om kundens affär utvecklar vi attraktiva branschnav. Här är sammansättningen av hyresgäster avgörande. Kompletterande verksamheter stöttar och skapar synergier. Ett exempel är kringtjänsterna runt Drivelab, som gör det möjligt för fordonsindustrin att samla all utbildning med utbildningslokaler, verkstäder, testbanor, konferens- och mässlokaler samt hotell på ett och samma ställe vid en flygplats.

Projekt



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.

Inom Explore Arlandastad driver vi ett antal större projekt. En viktig tillgång är vår kunskap om fastighetsförädling – att kunna läsa av utvecklingen, navigera rätt i tillståndprocesser, politik och stadsplanering, hitta rätt hyresgäster samt genomföra kvalitativa och ekonomiska projekt som bidrar till en hållbar stadsutveckling över tid.



Välkommen till Explore Arlandastad!

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

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 kvm 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 kvm 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.



Projekt planerade under kommande treårsperiod

Fastighet	Verksamhet	Typ	Yta (kvm)	Status
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	19 500	Pågående, klart 2023
Scandinavian XPO – Etapp 2: Facelift	Renovering fasad	Ombyggnad	-	Pågående, klart 2022
Genomfartsväg Stadsdel 5	Infrastruktur	Nybyggnad	-	Pågående, klart 2022
F60 (JV 50 %)	Företagspark	Nybyggnad	125 000	Pågående, klart 2023–27
Bake My Day (JV 49 %)	Bageri	Nybyggnad	9 500	Pågående, klart 2023
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
F60 Etapp 2 (JV 50 %)	Företagspark	Nybyggnad	40 000	3-årsplan, klart 2027–29
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontorshotell/co-working	Nybyggnad	6 000	3-årsplan
Hotel	Utbyggnad	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



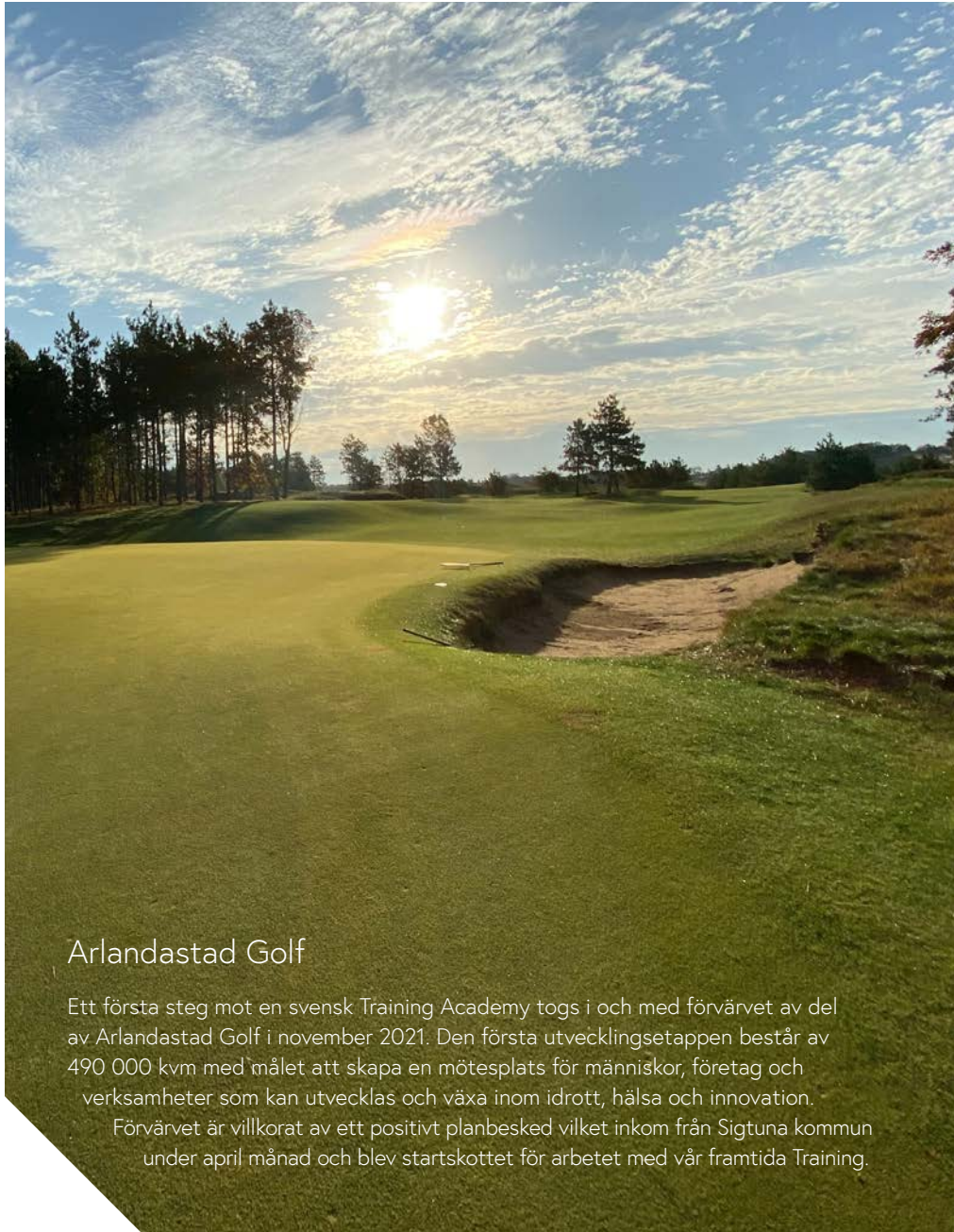
Scandinavian XPO Etapp 2: Longstay

Byggnationen av 126 longstayenheter i fastigheten Scandinavian XPOs södra del påbörjades efter sommaren 2021. Första etappen med 68 rum öppnade 1 maj 2022 av Stockholm Hotel Apartments. Arbetet med en andra etapp med resterande 58 rum pågår och ska vara redo att tas i bruk i september 2022.

Scandinavian XPO Etapp 2: Facelift

Etapp 2 av Scandinavian XPO inkluderar en förädling av byggnadens södra delar och ska efter färdigställande av Longstay etapp 1 och 2 rymma cirka 12 000 kvm att förädla. I samband med förädlingen av etapp 2 planeras 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 välkommande entré till kommande hyresgäster. Under kvartalet har vi erhållit bygglov för utvecklingen av de utvändiga ytorna och arbetet påbörjas under sommaren 2022.





Arlandastad Golf

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 kvm 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 vilket inkom från Sigtuna kommun under april månad och blev startskottet för arbetet med vår framtida Training.



Bake My Day

Under kvartal ett ingick Arlandastad Group ett Joint Venture med Bake My Day Holding AB. Samtidigt tecknades ett 15-årigt hyresavtal med Bake My Day AB samt byggnation av ett bageri på cirka 10 000 kvm. Bygglovsansökan för bageriet är inskickad och byggstart planeras nu för sommaren 2022. Bake My Day blir den lokala producenten av färska premium bakverk i Explore Arlandastad. Bageriet får ett strategiskt läge direkt vid E4:an och Arlanda Flygplats, mitt emellan Stockholm och Uppsala.

Hållbarhet

Hållbarhet är viktigt för Arlandastad Group. Vi utgår från en affärsmodell som är bärkraftig över tid. Vi integrerar hållbarhet i vår affärsmodell, våra policier 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. Arbetet inleddes med att identifiera och definiera vilka krav och förväntningar som olika intressenter ställer på Arlandastad Group relaterade till hållbarhet. Utifrån intressentanalysen utarbetades 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.

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. 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.



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 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.

Hållbar miljö och resursanvändning

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 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 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 prefabricerade rum i Quality Hotel Arlanda XPO som lyftes på plats, vilket gav betydande miljö-, arbetsmiljö- och tidsvinster.

Hållbar affärsetik

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. Korrupktion slår ut den sunda konkurrensen, och är därför ineffektiv. Arlandastad Group har nolltolerans för korrupktion och polisanmäler varje uppdragat försök till sådan.

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



Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Jan – dec 2021
Hyresintäkter	23 723	17 784	88 529
Intäkter från operativa bolag	22 976	19 313	106 603
Övriga rörelseintäkter	32	0	4 197
Intäkter	46 731	37 097	199 330
Fastighetskostnader	-14 951	-12 016	-51 355
Kostnader från operativa bolag	-16 316	-11 798	-73 578
Bruttoresultat	15 464	13 283	74 397
Administrationskostnader	-15 800	-13 515	-74 416
Nedskrivning goodwill	-	0	-
Finansiella intäkter	546	18	342
Finansiella kostnader	-10 738	-7 956	-41 110
Resultat före värdeförändringar	-10 528	-8 170	-40 786
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	280 964
Resultat före skatt	-10 528	-8 170	240 177
Skatt på årets resultat	-1 845	-1 278	-63 738
Periodens resultat	-12 372	-9 448	176 440
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:</i>			
Omräkning av utländska filialer	1 657	2 614	2 565
Övrigt totalresultat	1 657	2 614	2 565
Summa totalresultat	-10 716	-6 834	179 005
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,2	1,1	3,0
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,2	1,1	3,0

* Hela årets resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 46,7 Mkr (37,1) för första kvartalet, varav 23,7 Mkr (17,8) avser hyresintäkter och 22,9 Mkr (19,3) kan härledas till segmentet Operativa bolag. Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till nya hyreskontrakt samt ökad omsättningshyra. Av intäkter från operativa bolag om 22,9 Mkr avser 21,0 Mkr utbildningsverksamhet, 1,4 Mkr eventverksamhet och 0,5 Mkr parkeringsverksamhet. Ökningen av intäkter från segmentet operativa bolag kommer främst från utbildningsverksamheten som inte längre påverkas av pandemin och restriktioner.

Bruttoresultatet uppgick till 15,5 Mkr (13,3) för första kvartalet. Ökningen är främst hänförlig till fastighetsförvaltning och de ökade hyresintäkterna.

För det första kvartalet uppgick administrationskostnaderna till -15,8 Mkr (-13,5). Ökningen mot samma kvartal föregående år är huvudsakligen hänförlig till ökade personalkostnader som kommer av att organisationen förstärkts.

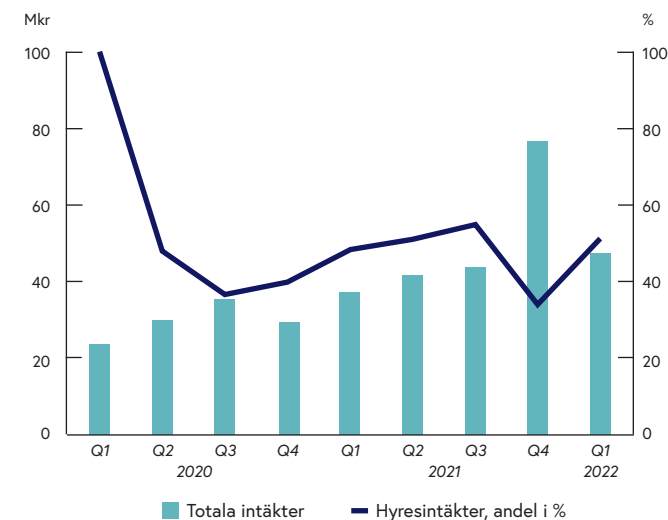
Finansnettot uppgick till -10,5 Mkr (-8,2) och avser räntekostnader för lånefinansieringen. Ökningen i räntekostnader är hänförlig till ökning av den räntebärande skulden. Se även avsnittet om Finansiering på sidan 13.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 0 Mkr (0) för kvartalet. Koncernens fastigheter värderades per 31 december 2021 och bedömningen är att värdet under kvartalet endast ökat med motsvarande investeringar. Nästa externa värdering av fastighetsbeståndet görs per den 30 juni 2022.

Skatt på periodens resultat uppgick för det första kvartalet till -1,8 Mkr (-1,3). Skatten avser i sin helhet uppskjuten skatt och är hänförlig till återlagda avskrivningar samt övriga justeringar av fastigheternas skattemässiga restvärde. Ingen uppskjuten skatt på underskottsavdrag har beaktats.

Periodens resultat uppgick till -12,3 Mkr (-9,4), vilket motsvarar ett resultat per aktie på -0,2 före och efter utspädning.

Totala intäkter och hyresintäkter



Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Goodwill	15 718	15 718	15 718
Förvaltningsfastigheter	5 645 143	5 259 054	5 610 328
Rörelsefastigheter	518 996	501 190	512 549
Nyttjanderättstillgångar	8 169	11 031	8 698
Övriga anläggningstillgångar	36 941	38 087	37 820
Anläggningstillgångar	6 224 967	5 825 081	6 185 113
Kortfristiga fordringar	127 573	105 616	104 596
Likvida medel	355 844	92 063	441 435
Omsättningstillgångar	483 416	197 679	546 032
Summa tillgångar	6 708 384	6 022 760	6 731 145
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 149 730	3 548 925	4 160 446
Långfristiga skulder	1 493 642	1 552 442	1 505 409
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	4 791	6 865	5 472
Uppskjuten skatteskuld	890 854	826 789	889 249
Långfristiga skulder	2 389 286	2 386 096	2 400 130
Kortfristiga räntebärande skulder	70 717	6 382	66 876
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	3 212	4 166	3 225
Aktuella skatteskulder	-	9 723	7 826
Övriga kortfristiga skulder	95 439	67 469	92 641
Kortfristiga skulder	169 368	87 739	170 569
Summa eget kapital och skulder	6 708 384	6 022 760	6 731 145

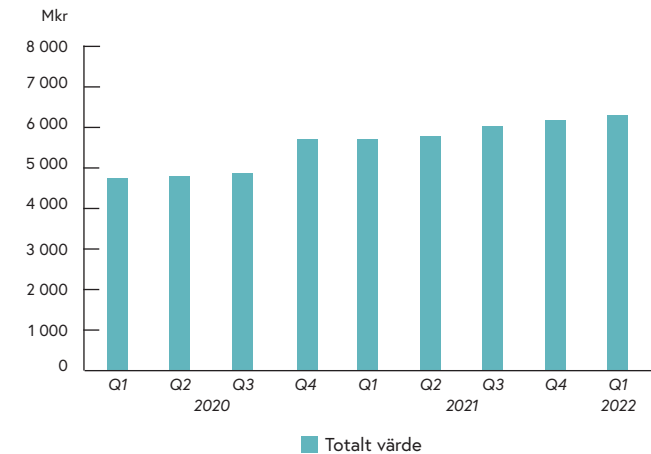
Goodwill

Goodwill hänförligt till förvärv uppgår till 15,7 Mkr (15,7 Mkr) och är per 31 mars 2022 enbart hänförligt till Training Partner.

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd bestod vid periodens slut till tolv fastigheter, vilka utgörs av kommersiella fastigheter samt byggrätter. Totala marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick enligt intern värdering per 31/3 2022 till 6,2 miljarder kronor. I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021
Verkligt värde per 1 januari	5 610	5 222
Investeringar i befintliga fastigheter	35	38
Omklassificeringar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-	-
Verkligt värde per periodens slut	5 645	5 259
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Kommersiella fastigheter	2 030	1 772
Byggrätter	3 615	3 487

Rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021
Ingående anskaffningsvärde	513	502
Investeringar i befintliga fastigheter	11	-
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	-
Årets avskrivningar	-5	-1
Utgående redovisat värde	519	501

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

	2022-03-31	2021-03-31
Ingående anskaffningsvärde	25 %	27 %

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

Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick till 6,7 mdr per den 31 mars 2022 (6,0). Det egna kapitalet uppgick till 4,1 mdr, vilket är en minskning från det senaste årsskiftet med 10,7 Mkr. Minskningen förklaras med det negativa totalresultat om -12,3 Mkr. I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens av utländska filialer om 1,7 Mkr. Koncernens soliditet uppgick till 62 procent vid periodens slut jämfört med 59 procent vid det samma kvartal 2021. Avkastningen på eget kapital var 5 procent under de senaste 12 månaders perioden (15 procent per 31 mars 2021). Minskningen i avkastning på eget kapital jämfört med föregående år beror till stor del på nyemissionen om 425 Mkr.

Styrelsen i Arlandastad Group beslutade den 18 augusti 2021 att införa ett incitamentsprogram för nyckelpersoner inom bolaget. Programmet innebär i korthet att emission av högst 286 195 teckningsoptioner till ledande befattningshavare. Teckningsoptionerna värderade till marknadsvärde enligt Black&Scholes värderingsmodell. Per 31 mars 2022 har 20 000 teckningsoptioner nyttjats.

Skatt

Uppskjuten skatt per den 31 mars uppgick till -890,9 Mkr (-826,8). Den uppskjutna skatteskulden är väsentligen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den uppskjutna skatten är upptagen till 20,6 procent vilket gäller från och med verksamhetsåret 2021. Omräkningseffekt av ändrad skattesats har tagits tidigare år.

Finansiering

Räntebärande nettoskulder uppgick till 1,6 mdr (1,6) vid periodens slut, vilket var i linje med det senaste årsskiftet. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 2,7 procent (2,8). Räntetäckningsgraden för helåret uppgick till 1,14 (1,67 av skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år avser 77,6 Mkr byggnadskrediter som kommer att läggas om till långsiktig finansiering. Av skulder som förfaller inom 2–3 år ingår förlagslån om 150 Mkr. Lånelöften för byggnadskreditiv i ännu ej påbörjade projekt uppgick per den 31 mars 2022 till 213 Mkr.

Fördelning av räntebärande skulder

Belopp i Mkr	
Fastighetslån	1 336,0
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt	77,7
Övrig finansiering	-
Totala räntebärande skulder	1 563,7
Beviljade byggkreditiv, ej nyttjade	11,0
Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt	213,0
Ej nyttjad kredit facilitet	8,0

Kreditförfallostruktur 31 mars 2022

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	143,6	9 %
1–2 år	1 190,9	76 %
2–3 år	223,0	14 %
3–4 år	0,2	0 %
4–5 år	0,2	0 %
> 5 år	5,8	0 %
Totalt	1 563,7	100 %

Ränteförfallostruktur 31 mars 2022

Förfallotidpunkt	Mkr	Andel, %
0–1 år	45,5	46 %
1–2 år	40,9	42 %
2–3 år	11,1	11 %
3–4 år	0,2	0 %
4–5 år	0,1	0 %
> 5 år	0,1	0 %
Totalt	97,9	100 %

Av 143,5 Msek som förfaller inom ett år avser 77,6 Msek byggnadskreditiv som ska läggas om till fastighetslån. I tabellen tas ej hänsyn till ev refinansiering.

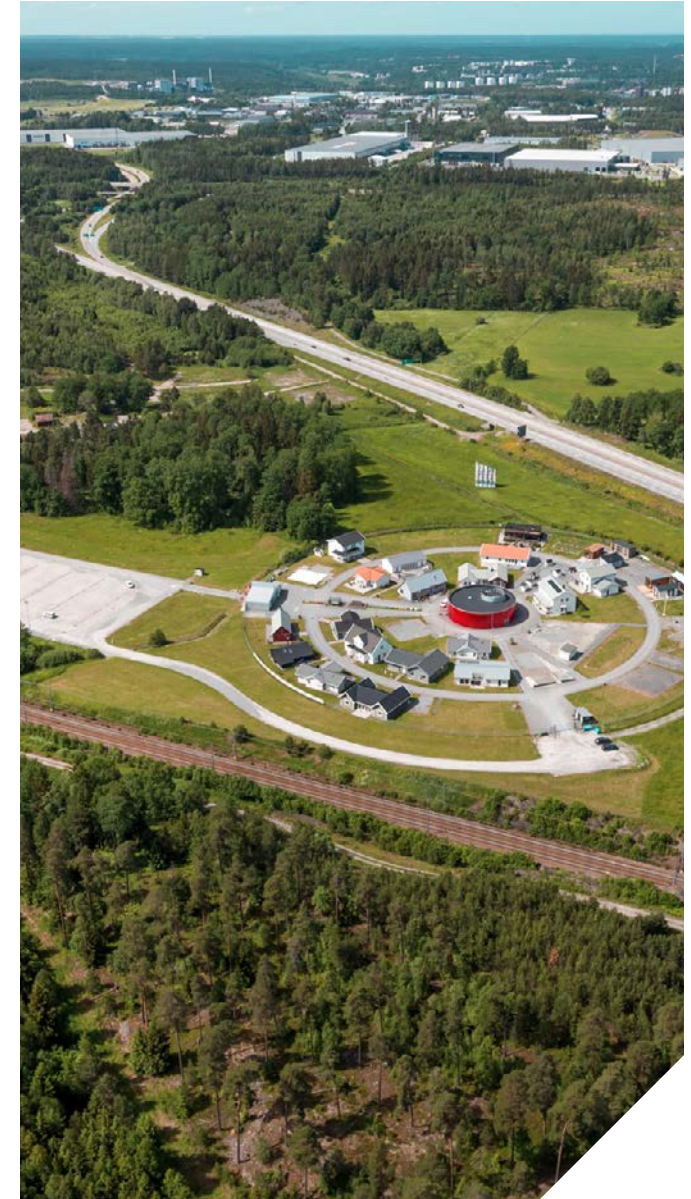
Per den 8 april 2022 har koncernens fastighetslån refinansierat vilket gett en ny förfallostruktur där lån om 776 Mkr förfaller om 3 år och lån om 612 Mkr har kreditförfallotid om 5 år.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	179	408 725	-	3 146 855	3 555 759
Nyemission	-	-	-	-	-
Periodens resultat jan-mar 2021	-	-	-	-9 448	-9 448
Periodens övrigt totalresultat jan-mar 2021*	-	-	2 614	-	2 614
Transaktioner med ägare:	-	-	-	-	-
Incitamentsprogram	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-03-31	179	408 725	2 614	3 137 407	3 548 925
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	-
Fondemission	323	-	-	-323	-
Nyemission	56	425 542	-	-	425 598
Periodens resultat apr-dec 2021	-	-	-	185 888	185 888
Periodens övrigt totalresultat apr-dec 2021*	-	-	-49	-	-49
Transaktioner med ägare:	-	-	-	-	-
Incitamentsprogram	-	84	-	-	84
Eget kapital 2021-12-31	569	834 340	2 565	3 322 972	4 160 446
Periodens resultat jan-mars 2022	-	-	-	-12 372	-12 372
Periodens övrigt totalresultat jan-mars 2022*	-	-	1 656	-	1 656
Eget kapital 2022-03-31	569	834 340	4 221	3 310 600	4 149 730

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

* Avser omräkningsdifferenser i nordiska filialer i operativa bolag.



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Jan – dec 2021
Resultat efter finansiella poster	-10 528	-8 170	-40 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 310	3 676	21 721
Summa	-4 218	-4 494	-19 065
Betald skatt	-4 380	385	1 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-8 598	-4 109	-17 365
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-25 031	-4 276	-6 829
Förändring av rörelseskulder	2 789	-18 182	7 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 840	-26 567	-16 367
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-	-	-
Avyttring av dotterföretag	-	-	-18
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45 942	-42 890	-139 512
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 942	-42 890	-139 530
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	0	425 598
incitamentsprogram	0	0	84
Upptagna lån	0	0	19 954
Amortering av låneskulder	-8 843	-1 880	-11 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 843	-1 880	433 947
Periodens kassaflöde	-85 625	-71 337	278 050
Likvida medel vid årets början	441 435	163 351	163 351
Kursdifferens i likvida medel	33	50	34
Likvida medel vid årets slut	355 844	92 063	441 435

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -85,6 Mkr för första kvartalet (-71,3), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -30,8 Mkr, investeringsverksamheten -45,9 Mkr och finansieringsverksamheten -8,8 Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten påverkas huvudsakligen av det negativa rörelseresultatet. Rörelsekapitalförändringen uppgick till -22,2 Mkr (-22,5) och ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 6,3 Mkr (3,7). Justering för poster som ej ingår i kassaflödet utgörs av avskrivningar, 6,3 Mkr (2,5). Ökningen i avskrivningar förklaras av ytterligare aktiveringar som utökad avskrivningsunderlag.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om -45,9 Mkr (-42,9) avser investeringar i förvaltningsfastigheter, -35 Mkr, i rörelsefastigheter, -11 Mkr.

Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med -8,8 Mkr (-1,8) och avser amortering av låneskulder.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 355,8 Mkr jämfört med 92,0 Mkr vid samma period föregående år.

Segmentsredovisning – verksamhetsområden

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

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

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

Koncernen 2022 jan- mar, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringsar	Summa
Hysesintäkter	1 838	27 778	-	-5 893	23 723
Intäkter från operativa bolag	-	-	22 976	-	22 976
Övriga intäkter	7	200	25	-200	32
Rörelseintäkter	1 846	27 978	23 001	-6 093	46 731
Fastighetskostnader	-12	-10 394	-	-	-10 406
Avskrivning fastigheter	-	-4 546	-	-	-4 546
Kostnader från operativa bolag	-	-	-22 409	6 093	-16 316
Bruttoresultat	1 834	13 038	592	0	15 464
Administrationskostnader	-527	-2 781	-6 499	-5 993	-15 800
Finansnetto	-675	-8 829	-697	9	-10 192
Resultat före värdeförändringar	632	1 428	-6 604	-5 984	-10 528
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	-	-	0
Resultat före skatt	632	1 428	-6 604	-5 984	-10 528

Koncernen 2021 jan- mar, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringsar	Summa
Hysesintäkter	338	21 933	72	-4 559	17 784
Intäkter från operativa bolag	-	-	19 313	-	19 313
Övriga intäkter	-	0	0	-	0
Rörelseintäkter	338	21 933	19 385	-4 559	37 097
Fastighetskostnader	-51	-10 490	-132	-	-10 672
Avskrivning fastigheter	-	-1 344	-	-	-1 344
Kostnader från operativa bolag	-	-	-16 357	4 559	-11 798
Bruttoresultat	288	10 099	2 896	0	13 283
Administrationskostnader	-1 140	-500	-4 473	-7 402	-13 515
Finansnetto	-344	-6 726	-860	-9	-7 938
Resultat före värdeförändringar	-1 195	2 873	-2 437	-7 411	-8 170
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	-	-	0
Resultat före skatt	-1 195	2 873	-2 437	-7 411	5

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 27,8 Mkr (21,9). Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till nya hyreskontrakt samt ökad omsättningshyra och minskad covid-rabatt.

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

Fastighetskostnaderna (exklusive avskrivningar) uppgick till -10,4 Mkr (-10,5) och är i samma nivå som kvartal 1 föregående år.

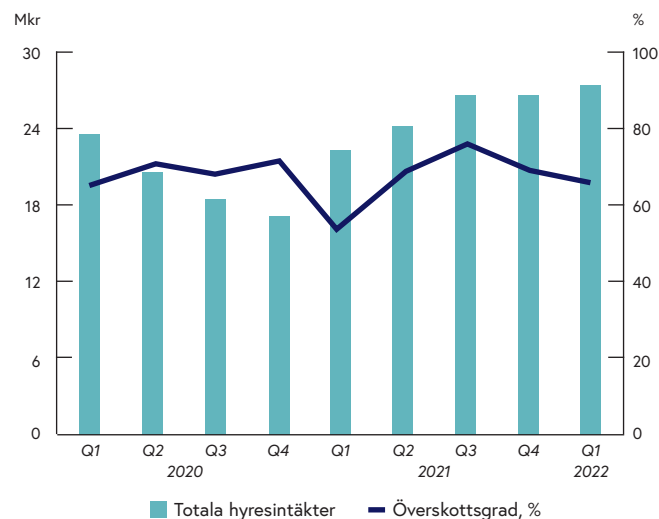
Bruttoresultatet för första kvartalet uppgick till 13,0 Mkr (10,1). Ökningen kan främst härledas till högre fastighetsintäkter, +5,8 Mkr, samt att avskrivningar på rörelsefastigheter ökat på grund av att nya tillgångar färdigställts, -3,2 Mkr.

Finansiella poster uppgick till -10,2 Mkr (-6,7) och avser huvudsakligen räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på en högre räntebärande skuld. Snitträntan uppgick till 2,67 procent.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 1,4 Mkr (2,9).

Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut normalt två gånger per år, per slutet av andra och fjärde kvartalet. I det första och tredje kvartalet bestäms värdet normalt genom interna värderingar som bygger på de senaste externa värderingarna med justering för nya hyresavtal, investeringar, färdigställda projekt samt ändring av avkastningskrav. Per den 31 december 2021 har fastigheterna värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB, koncernen har bedömt att värderingen står fast per 31 mars 2022. Det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen uppgick till 5,92 (6,38) procent.

Hyresintäkter och överskottsgrad



Nyckeltal, Fastighetsförvaltning, Mkr	Ackumulerat	
	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021
Driftnetto	17,4	11,4
Överskottsgrad	63 %	52 %
Resultat före värdeförändringar	1,4	2,9
Underliggande hyresvärde	145	133
Förändring av underliggande hyresvärde	0,0 %	0,0 %
Belåningsgrad	25 %	27 %
Marknadsvärde kommersiella fastigheter	2 030	1 772



Verksamhetsområde Fastighetsförädling

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

Per 31 mars 2022 hade Arlandastad Group ianspråktagit mindre än tio procent av de potentiella byggrätterna om mellan 1,3–1,4 miljoner kvm BTA. Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga faktorer i Arlandastad Groups värdeskapande.

Per den 31 mars var tre större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 214 Mkr, varav 167 Mkr avser infrastruktur för att öka tillgängligheten i området och möjliggöra för kommande projekt. Resterande avser ombyggnation i Scandinavian XPO för Longstay. Efter färdigställande beräknas Longstay projektet bidra med ett hyresvärde i storleksordningen 8,3 Mkr på helårsbasis. I kvartalet uppgick totala investeringar till 46 Mkr (38).

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheterna har under det senaste året ökat till 3 615 Mkr (3 487) både genom att byggrätternas genomsnittliga värde ökat från 2 954 kr/kvm BTA till 3 206 kr/kvm BTA samt framskridande av detaljplanprocessen genererat ytterligare potentiella byggrätter i stadsdel 6.

Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt uppgår till 224 Mkr, varav 11 Mkr är kvarstår för att finansiera del av det nya Longstayhotellet. Den totala projektvinsten uppgick till 30 procent i kvartalet (28). Arlandastad Groups infrastrukturprojekt ingår inte i projektvinsten då de ej genererar värdeökning enligt extern värdering.

Nyckeltal, Fastighetsförädling, Mkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Jan – dec 2021
Investeringar	46	38	108
Projektvinst %	30 %	28 %	33 %
Genomsnittligt värde byggrätter (kr/kvm)	3 206	3 093	3 206
Marknadsvärde förädlingsfastigheter	3 615	3 487	3 615



Verksamhetsområde Operativa bolag

I verksamhetsområde operativa bolag ingår huvudsakligen två dotterbolag; Training Partner och Scandinavian XPO. Training Partner erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Scandinavian XPO bedriver eventverksamhet (event/mässor/konferenser) i mötes- och evenemangsarenan som färdigställdes under det första kvartalet 2021.

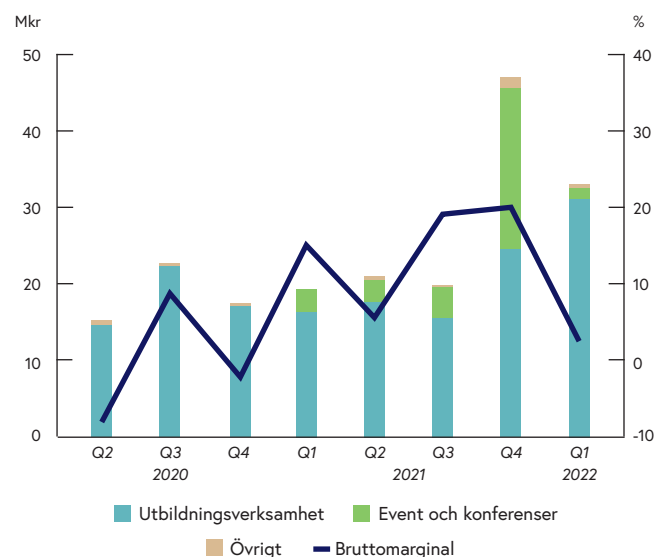
De totala intäkterna uppgick till 23,0 Mkr (19,3) för det första kvartalet. Ökningen beror främst på att utbildningsverksamheten under första kvartalet 2022 genererat cirka 5 miljoner mer jämfört med föregående år då covidrestriktionerna togs bort i början av året. Samtidigt påverkades evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO negativt av de restriktioner som gällde i början av året, cirka -1 Mkr, då flera event sköts framåt i tiden.

Av verksamhetsområdets totala intäkter för första kvartalet om 23,0 Mkr står Training Partner för 21,0 Mkr och Scandinavian XPO för 1,5 Mkr. Resterande intäkter avser parkeringsverksamhet. Av det första kvartalets 2021 intäkter om 19,4 Mkr står Training Partner för 16,4 Mkr och Scandinavian XPO för 3,0 Mkr.

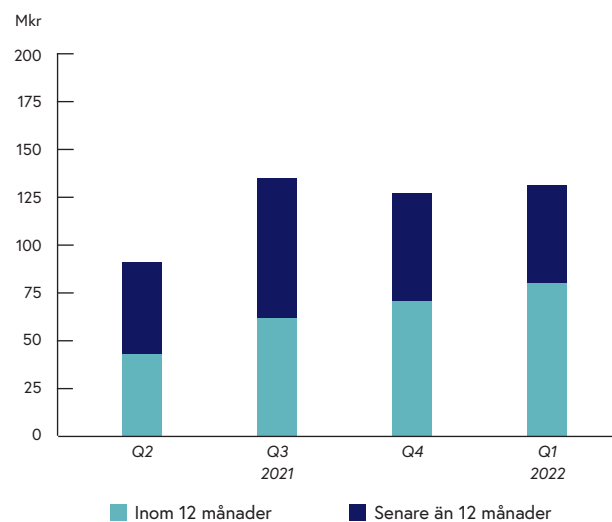
Affärsområdets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 128,4 Mkr varav 77,5 bedöms redovisas under den kommande tolv månadersperioden. Bruttoresultat uppgick 0,6 Mkr (2,9), med en marginal om 3 procent (15). Resultatet före skatt var -6,6 Mkr (-2,4).

Nyckeltal operativa bolag, Mkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021
Intäkter från operativa bolag	22,9	19,3
Bruttoresultat	0,6	2,9
Total orderstock	128,4	-
Orderstock kommande 12 månader	77,5	-

Totala intäkter och bruttoresultat



Orderstock



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	4 849	4 417	19 206
Övriga rörelseintäkter	2 028	-	9 065
Totala intäkter	6 877	4 417	28 271
Fastighetskostnader	-1 955	-2 874	-7 245
Driftsöverskott	4 922	1 543	21 026
Administrationskostnader	-7 928	-7 266	-49 511
Av- och nedskrivningar	-1 329	-1 346	-18 689
Finansnetto	-2 393	-3 000	-12 431
Förvaltningsresultat	-6 729	-10 069	-59 605
Bokslutsdispositioner	-	-	-30 913
Resultat före skatt	-6 729	-10 069	-90 518
Skatt på årets resultat	-	-	715
Periodens resultat	-6 729	-10 069	-89 803

Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består för närvarande av koncernfunktioner, koncernadministration och fastighetsförvaltning. Totala intäkter uppgick för första kvartalet till 6,9 Mkr (4,4). Hysesintäkterna uppgick till 4,8 Mkr (4,4) och övriga intäkter till 2,0 Mkr (0). Övriga intäkter avser huvudsakligen vidarefaktureringskostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till -7,9 Mkr (-7,3). Ökningen mot föregående år är huvudsakligen högre personalkostnader på grund av uppbyggnad av organisationen. Årets resultat för moderbolaget uppgick till -6,7 Mkr (-10,0).

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	137 814	138 382	137 684
Andelar i koncernföretag	151 459	146 836	151 459
Fordringar hos koncernföretag	426 182	349 336	425 496
Övriga anläggningstillgångar	4 311	3 718	4 336
Anläggningstillgångar	719 765	638 272	718 974
Fordringar hos koncernföretag	5 586	15 530	-
Övriga kortfristiga fordringar	9 452	6 224	17 887
Likvida medel	348 767	88 127	418 254
Omsättningstillgångar	363 805	109 881	436 140
Summa tillgångar	1 083 570	748 153	1 155 114
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	741 448	402 228	748 176
Långfristiga räntebärande skulder	310 085	337 660	315 600
Långfristiga skulder	310 085	337 660	315 600
Skulder till koncernföretag	-	-	50 988
Kortfristiga skulder	32 037	8 265	40 350
Kortfristiga skulder	32 037	8 265	91 338
Summa eget kapital och skulder	1 083 570	748 153	1 155 114

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 083,6 Mkr per 31 mars, jämfört med 748,2 Mkr vid samma period föregående år. Det egna kapitalet uppgick till 741,4 Mkr, jämfört med 402,2 Mkr per 31 mars 2021. Ökningen av det egna kapitalet beror huvudsakligen på den genomförda nyemissionen under det tredje kvartalet 2021.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	180	105 470	371 098	-64 451	412 296
Omföring av föregående års resultat	-	-	-64 451	64 451	0
Nyemission	-	-	-	-	0
Periodens resultat jan-mar 2021	-	-	-	-10 069	-10 069
Eget kapital 2021-03-31	180	105 470	306 647	-10 069	402 228
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	0
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	-	0
Fondemission	323	-	-323	-	0
Nyemission	55	425 543	-	-	425 598
Incitamentsprogram	-	-	84	-	84
Periodens resultat apr-dec 2021	-	-	-	-79 734	-79 734
Eget kapital 2021-12-31	569	531 002	306 408	-89 803	748 176
Omföring av föregående års resultat	-	-	-89 803	89 803	0
Nyemission	-	-	-	-	-
Periodens resultat jan-mar 2022	-	-	-	-6 729	-6 729
Eget kapital 2022-03-31	569	531 002	216 605	-6 729	741 448



Övrig information

Medarbetare

Under perioden uppgick medelantalet heltidsanställda till 78 personer (52). Förändringen förklaras främst av omstruktureringar i det under 2020 förvärvade bolaget, Training Partner, där antalet anställda minskat medan antalet anställda i koncernens övriga verksamheter har ökat.

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

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

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

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

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående förekommit.

Intäkter från operativa bolag

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

Förvaltningsfastigheter

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

Rörelsefastigheter

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

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring

För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se årsredovisning för 2021.

Värdering av räntebärande skulder

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens och moderbolagets affärsrisker och riskhantering samt hantering av finansiella risker beskrivs i årsredovisningen för 2021 på sidan 42 samt i not 24.

Inga händelser av väsentlig betydelse, utöver vad som beskrivs nedan eller i andra delar av rapporten, har inträffat under perioden.

Omvärlden fortsätter att vara orolig. Även om Covid och effekterna av pandemin börjar avta i Europa och möten och konferenser har börjat dra igång så upplever Scandinavian XPO fortfarande sviterna av Covidnedstängningen under december – vilket har medfört en tom anläggning under januari och februari. Dock har mötesverksamheten såväl som utbildningsverksamheten startat upp på allvar nu i andra kvartalet.

Kriget och oroligheterna i Ukraina har skapat en oro kring byggtider, materialpriser och projektekonomi i stort. Markarbeten är en av de branscher som inte påverkats så mycket då stor del av arbetskraften är inhemsk och materialleveranserna är små. Intresset för markarbeten har varit mycket stort. Entréprenadbolagen börjar såklart känna av att byggherrar stoppar upp fler och fler projekt och att det förmodligen väntar en tung höst.

Byggprojekt som som startar upp inom kort kan få det tuffare att hålla både tids- och kostnadsramar. Bolaget utvärderar kontinuerligt projekten inför uppstart och under genomförandet.

Ägarstruktur

Per den 31 mars 2022 var aktieägandet i Arlandastad Group AB fördelat enligt följande:

Gelba Management AB cirka 45 procent, SBB cirka 20 procent och andra aktieägare med innehav över 5 procent äger 15 procent av aktierna samt övriga aktieägare 20 procent. Efter balansdagen har SBB avyttrat cirka 7 procent av sitt innehav till Phoenix Insurance-koncernen samt OTRE FUND LP.

Utdelningspolicy

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

Årsstämma 2022

Vid Arlandastad Groups årsstämma 21 april 2022 fastställdes årsredovisningen för 2021. Ingen utdelning beslutades.

Årstämman beslutade vidare att styrelsen ska bestå av åtta ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma omvaldes Peter Wågström, som även utsågs till ordförande, Leif West, Per Taube, Sunniva Fallan Röd, Maria Rankka, Tomas Rudin, Peter Markborn och Lars Thagesson.

Årstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att emittera som inte överstiger 10 procent av antalet aktier vid emissionstidpunkten.

Vid årsstämman fattades beslut om omval av Ernst&Young AB som revisionsbolag med Oskar Wall som huvudansvarig revisor.

Händelser efter balansdagen

I februari träffade Arlandastad Group avtal om att sälja 125 000 kvm mark, motsvarande 6 procent av det totala markinnehavet. Köpare är Arlandastad F60 AB, ett JV-bolag som till hälften ägs av Arlandastad och hälften av Swiss Life Asset Managers (tidigare NRP) och Cavandium. Tillträde beräknas ske i maj 2022.

Arlandastad Group AB har träffat avtal om att sälja 51 procent av dotterbolaget Arlandastad Extra 5 AB. Köpare är Bake My Day Holding AB. Det gemensamma bolaget tecknar samtidigt ett 15-årigt hyresavtal med Bake My Day AB samt byggnation av ett bageri på cirka 10 000 kvm. Tillträde planeras ske under kvartal 3 2022.

I mars träffades avtal med franska Vinci Airports om förvärv av 90,1 procent i Stockholm Skavsta Flygplats AB där Arlandastad Group ska utveckla 4,84 miljoner kvm mark i partnerskap med Nyköpings kommun. Köpeskillingen baseras på 117 miljoner kronor varav 29 miljoner kronor betalas kontant och resterande genom övertagande av skulder. Tillträde sker i maj 2022.

Per den 8 april 2022 har koncernens fastighetslån refinansierat vilket gett en ny förfallostruktur där lån om 776 Mkr förfaller om 3 år och lån om 612 Mkr har kreditförfallotid om 5 år.

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

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Arlandastad den 17 maj 2022.

Styrelsen

Kalender

14 juli 2022

Delårsrapport för perioden januari – juni 2022

10 nov 2022

Delårsrapport för perioden januari – september 2022

15 februari 2023

Bokslutskommuniké 2022

30 mars 2023

Årsredovisning 2022

19 april 2023

Årsstämma



Finansiella definitioner

Avkastning på eget kapital, %

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

Substansvärde (NAV) per aktie, kr

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

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

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning samt avskrivning på rörelsefastigheter.

Bruttoresultat operativa bolag

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

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under periodens slut.

Orderstock intäkter från operativa bolag

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Ränteteckningsgrad

Bruttoresultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

Soliditet

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

Fastighetsrelaterade definitioner

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader

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

Förändring av underliggande hyresvärde

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

Hysesintäkter

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

Hyresvärde

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

LOA, kvm

Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

Projektvinst, %

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

Överskottsgrad

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



Arlandastad Group AB

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

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Dieter Sand, VD och koncernchef, dieter.sand@arlandastad.se, mobil: 0722-253 771

Johanna Klingvall, CFO, johanna.klingvall@arlandastad.se, mobil: 0702-812 499

Arlandastad Group AB

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

Besöksadress:

Cederströmsslinga 17, 195 61 Arlandastad