

Q2 – 2022

131,1 MKR
Intäkter

39,3 MKR
Bruttoresultat

6 749 MKR
Marknadsvärde fastigheter

45 – 50 MDR
Bolagets projektportfölj uppgår till cirka 45–50 MDR. Historiskt har projektvinsten på genomförda projekt uppgått till cirka 30 procent.

Delårsrapport, januari–juni

Perioden i korthet

- Intäkterna uppgick till 131,1 Mkr (78,8).
- Resultat före värdeförändringar uppgick till 317,8 Mkr (-19,4).
- Resultatet före skatt uppgick till 317,8 Mkr (-19,4).
- Periodens resultat uppgick till 680,9 Mkr (-33,1), motsvarande 10,8 kronor/aktie (-3,5) före och efter utspädning.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 6,7 miljarder kronor (5,8).
- Belåningen på fastigheterna uppgick till 1,56 miljarder kronor (1,56), motsvarande en belåningsgrad om 23 procent (27).
- Substansvärdet per aktie (NAV) ökade till 94 kr (69).

Finansiella nyckeltal	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2022	Apr – jun 2021	Jan – dec 2021
Intäkter, Mkr	131,1	78,8	84,3	41,7	199,3
Bruttoresultat, Mkr	39,3	26,6	23,8	13,4	74,4
Förändring i kontrakterad årshyra, %	25 %	3 %	25 %	3 %	9 %
Överskottsgrad, %	67 %	60 %	77 %	67 %	66 %
Resultat före värdeförändringar, Mkr	317,8	-19,4	328,3	-11,2	-40,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	70,0	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	280,8	-14,9	280,8	-14,9	281,0
Periodens resultat, Mkr	680,9	-33,1	693,3	-23,6	176,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,8	-3,5	11,0	-2,5	3,0
Resultat per aktie efter utspädning, kr	10,8	-3,5	11,0	-2,5	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr		-16		10,5	-16,4
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 749	5 766	6 749	5 766	6 166
Belåningsgrad, fastigheter, %	23 %	27 %	23 %	27 %	25 %
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	94	69	94	69	81
Avkastning på eget kapital, %	21 %	16 %	21 %	16 %	5 %

Starkt resultat och stärkt kassa

Bolagets fastighetsbestånd närmar sig ett värde av sju miljarder. Halvårsresultatet på 680,9 Mkr, en sänkt belåningsgrad till 23 procent och en stärkt kassa ger stabilitet och långsiktighet i en utmanande tid. Andra kvartalet har inneburit tillträde till dels ett Joint Venture för F60 Företagspark och dels Stockholm Skavsta Flygplats AB (Skavsta) som bolaget avtalade om under årets första kvartal.

Resultat första halvåret

Resultatet för halvåret uppgick till 680,9 Mkr. Det ökade resultatet beror till stor del på transaktionerna för F60-affären och förvärvet av Skavsta som gav positiva resultat effekter om cirka 70 Mkr respektive 337 Mkr exklusive skatt. Belåningsgraden minskade till 23 procent (27), en effekt av att marknadsvärdet på fastigheterna har ökat. Den låga belåningsgraden ger stabila förutsättningar i en orolig omvärld. Den ger oss även goda förutsättningar för framtida finansieringslösningar. Totalt ökade

intäkterna från 78,8 till 131,1 Mkr, en ökning med 67 procent. Intäktsökningen är drivet av en normalisering för våra operativa bolag, nytecknade hyresavtal och ökad omsättningshyra.

Värdeökning i fastighetsbeståndet

Vid periodens utgång värderas fastighetsbeståndet till 6,7 Mdr, en ökning med 17 procent på ett år och hela 39 procent på två år. Ökningen i kvartalet är till stor del hänförlig till förvärvet av Skavsta, men över tid är det främst vår fastighetsförädling som ligger till grund för bolagets starka värdeutveckling.

Omvärld och marknadsförutsättningar

Trots osäkerheten i omvärlden som utöver stort mänskligt lidande lett till ökad inflation, längre leveranstider och högre produktionskostnader har bolaget bibehållit sin stabilitet. Trots investeringar i våra projekt på 100 Mkr, förvärv 60 Mkr samt lösen av lån i Stockholm Skavsta Flygplats om 45,5 Mkr har vi lika stark kassa som vid årsskiftet.

Vi ser fortsatt intresse för etableringar inom våra markinnehav. För att anpassa oss till de nya förutsättningarna på byggmarknaden ser vi kontinuerligt över tidplanerna för våra projekt. Tack vare en stark finansiell ställning har vi fortsatt gott handlingsutrymme och kan optimera vår utvecklingstakt utifrån marknadsförutsättningarna. Bolagets hyresavtal är i princip alla indexerade.



Dieter Sand
VD och Koncernchef

Transaktioner som skapar möjligheter för framtida tillväxt och lönsamhet

Arlandastad Group tillträdde den 17 maj ägarskapet av 90,1 procent i Stockholm Skavsta Flygplats AB – ett förvärv som innefattade 4,84 miljoner kvm mark med hög utvecklingspotential. Detaljplaneprocessen för en första etapp är i gång, med ambition om utveckling av företags- och logistikpark samt en solcellsanläggning. Första etappen om cirka 600 000 kvm innebär ett tillskott om 5–10 miljarder kronor till vår befintliga projektportfölj. Affären ökade marknadsvärdet på fastighetsbeståndet med 626 Mkr och sänker samtidigt belåningsgraden genom att vi finansierade förvärvet med egna medel. Den 29 juni tillträdde vi vårt nybildade Joint Venture med Swiss Life Asset Managers och Cavandium. Samarbetet gäller utvecklingen av Företagsparken F60 i Explore Arlandastad som möjliggör en högre utvecklingstakt av området.

En långsiktig hållbar affärsmodell

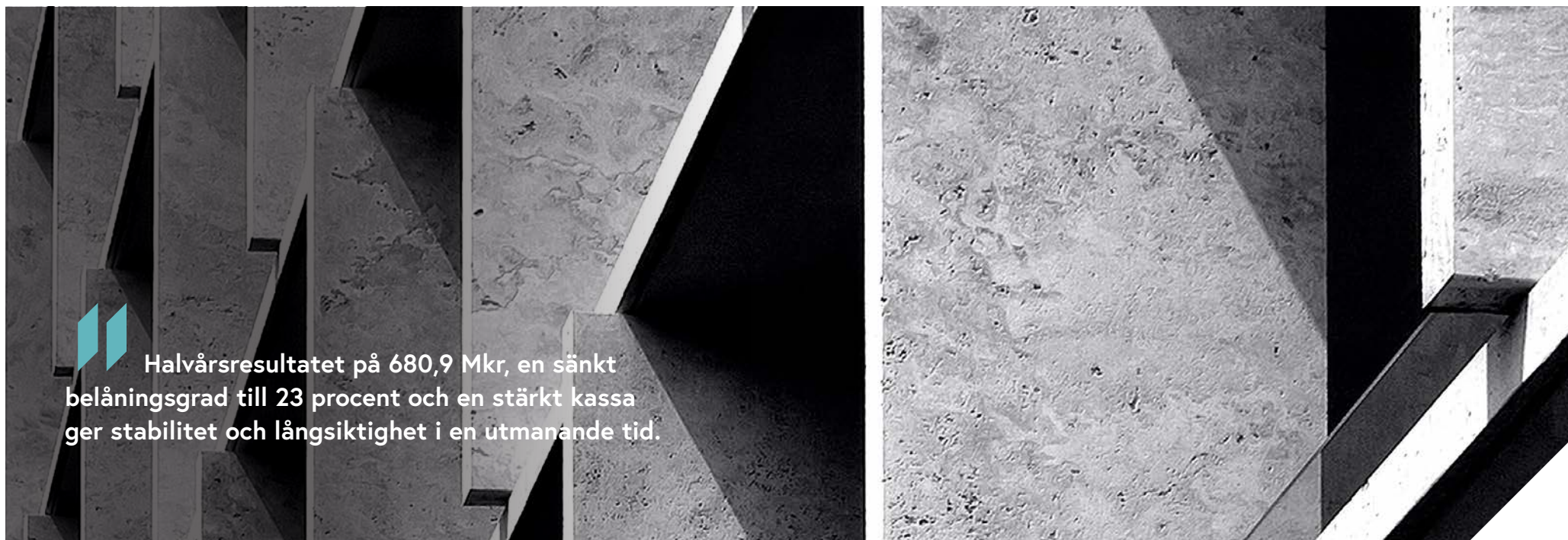
Vi har under de senaste åren vuxit och byggt ett starkare bolag – såväl i vårt befintliga fastighetsbestånd som i våra operativa bolag. Våra projekt bygger långsiktiga värden samtidigt som förvaltningen och de operativa bolagen genererar löpande intäkter. Det ger både stabilitet och tillväxtpotential åt bolaget. Det är glädjande att samtliga omsättningsbaserade hyresavtal, som exempelvis hotell och eventlokaler, påverkats positivt av att pandemirestriktionerna upphört.

Vår organisation befinner sig i en stark tillväxtfas vilket ger goda förhoppningar om en fartfylld höst. Det ska också bli intressant att följa Arlandautredningen, som föreslår omfattande investeringar i och omkring Arlanda. Vilka förändringar det slutligen blir är för tidigt att uttala sig om men jag är övertygad om att det påverkar oss som bolag positivt.

Dieter Sand, VD och koncernchef



Jag ser fram emot en höst fylld av spännande affärer och nya personliga möten med både kunder och medarbetare.



Halvårsresultatet på 680,9 Mkr, en sänkt belåningsgrad till 23 procent och en stärkt kassa ger stabilitet och långsiktighet i en utmanande tid.

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.

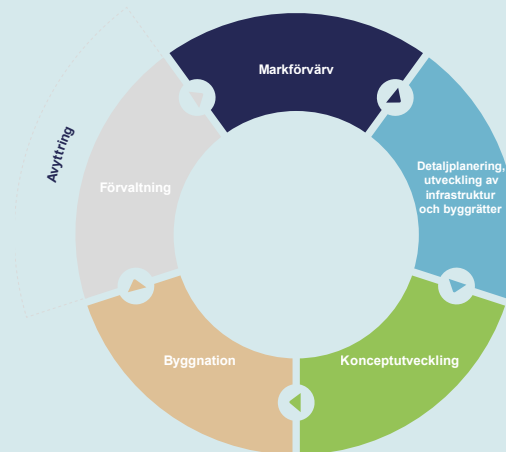
Så här skapar vi smarta affärskluster

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. Detaljplaneprocess 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.

Projektportfölj



En viktig del i vårt arbete på Arlandastad Group är att hitta ny mark att exploatera. Värdeskapandet sker i omvandlingen av outnyttjad mark till smarta affärsplattformar. Vi är bra på att förverkliga potentialen och se helheten i en plats som andra inte ser – vi är specialister inom fastighetsutvecklingens alla delar. Från förvärv av råmark till förvaltning.

Med vår stora projektportfölj är den röda tråden ett långsiktigt värdeskapande. Portföljen utökas löpande med ny mark som vi bedömer har stor potential. Senaste tillskottet är Explore Skavsta. Explore är vårt platsvarumärke, som kombineras med det geografiska namnet. Det håller ihop men också isär våra stora projekt. Det kommer precis som Explore Arlandastad att utvecklas och marknadsföras enligt sina egna förutsättningar.

Våra två första platsvarumärken och markprojekt ligger angränsande till flygplatser. Det är inget krav för våra framtida markprojekt, däremot har de gett Explore Arlandastad och Explore Skavsta ett starkt värde för utvecklingspotential. Nya Explore-projekt kan skapas i alla områden där vi ser en potential, områden där vår expertis kommer väl till pass.



Explore Arlandastad

Explore Skavsta

Explore Arlandastad – Pågående projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
F60 Företagspark (JV 50 %)	Företagspark	124 444	Projektutveckling	2022-2027	1 813	1 800	1 %
Bake My Day (intressebolag 49 %*)	Bageri	9 676	Projektutveckling	2022-2023	150	150	100 %
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	16 550	Projektutveckling	2020-2024	160	50	21 %
P-hus	P-hus	19 500	Projektutveckling	2023-2024	68	65	14 %
Infrastruktur/väg Stadsdel 5	Infrastruktur/väg		Projektutveckling	2021-Q3 2022	64	10	-
Delsumma		170 170			2 255	2 075	-

Explore Arlandastad – Planerade/kommande projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
DRIVELAB BIG – Etapp 2 och 3	Utbildning och möten	12 000	Projektutveckling	2024-2026	180	180	-
DRIVELAB Sales & Service – Etapp 2	Bilförsäljning och -service	9 000	Projektutveckling	2024-2025	95	95	-
F60 Företagspark – Etapp 2 (JV 50 %)	Företagspark	38 000	Projektutveckling	2024-2027	551	551	-
Hotell	Hotell	6 000	Projektutveckling	2023-2024	150	150	-
Delsumma		65 000			976	976	-

Explore Arlandastad – Byggrätter

Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Antagna	Ej specificerat	503 200	Projektutveckling	-	-	-	-
Antagna i JV/intressebolag	Ej specificerat	124 444	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess Stadsdel 6	Ej specificerat	Bedömd 500 000	Detaljplaneprocess	- 2023	-	-	-
Under detaljplaneprocess Training Academy	Ej specificerat	Bedömd 150 000	Detaljplaneprocess	- 2024	-	-	-
Delsumma		1 277 644			-	-	-

Explore Skavsta – Byggrätter

Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Antagna	Ej specificerat	612 000	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess	Ej specificerat	Bedömd 430 000	Detaljplaneprocess	-2024	-	-	-
Delsumma		1 042 000			-	-	-

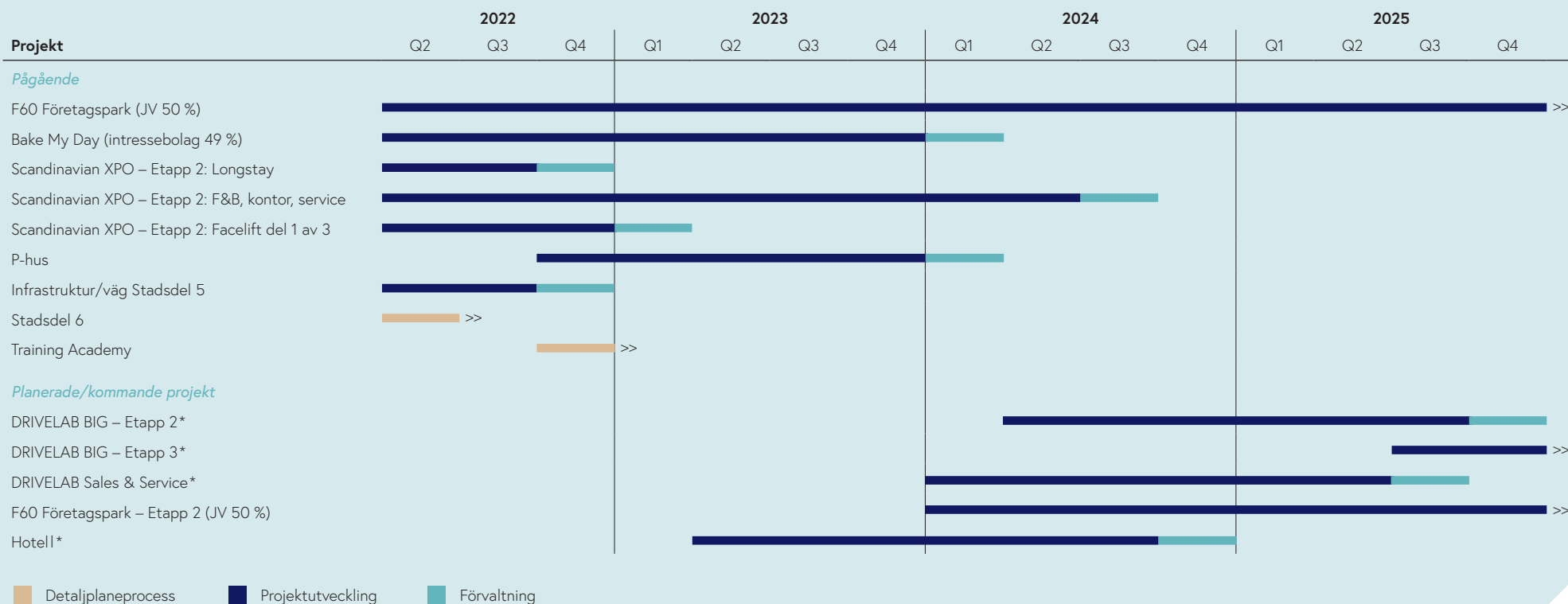
* Försäljning av 51 % av aktier i dotterbolag sker under juli månad.

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.



Projektfaser under kommande treårsperiod



* Projektutveckling framskjutet/avviker från verksamhetsplan

Explore Arlandastad

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

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 tillståndsprocesser, politik och stadsplanering, hitta rätt hyresgäster samt genomföra kvalitativa och ekonomiska projekt som bidrar till en hållbar stadsutveckling över tid.



Våra stadsdelar i 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 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 Företagspark står färdigt om fem till sex år. I företagsparken 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.



Stadsdel 5, F60 Företagspark



Stadsdel 4, visionsbild

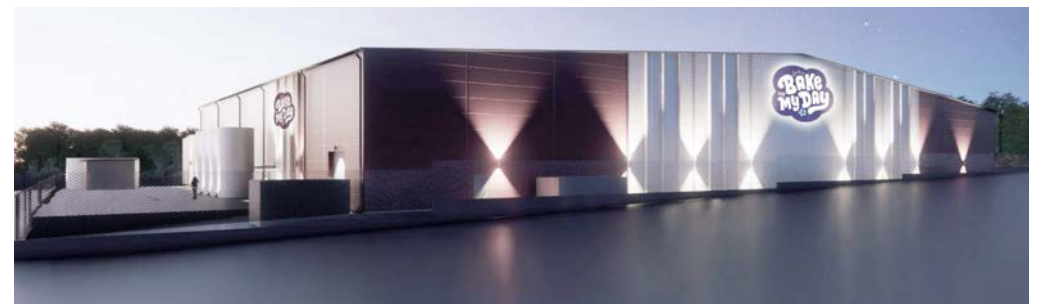


Stadsdel 6, visionsbild



F60 Företagspark

Tillsammans med Swiss Life Asset Managers och Cavandium utvecklar vi en cirka 125 000 kvm stor företagspark i Explore Arlandastad. Här kommer företag vars kärnverksamhet bygger på service, underhåll, tillverkning eller produktion att samlas. Företag som kommer ha sina kunder vid Arlanda och bland lokala företag i de intilliggande kranskommunerna och som ser det logistiska värdet i att ligga intill E4:an, mitt emellan Stockholm och Uppsala. F60 Företagspark är platsen för företag som värderar flygplatsstadens nav av infrastruktur. Marklov är inlämnat för förberedande markarbeten. En nätstation samt en första yta för etablering är på plats.



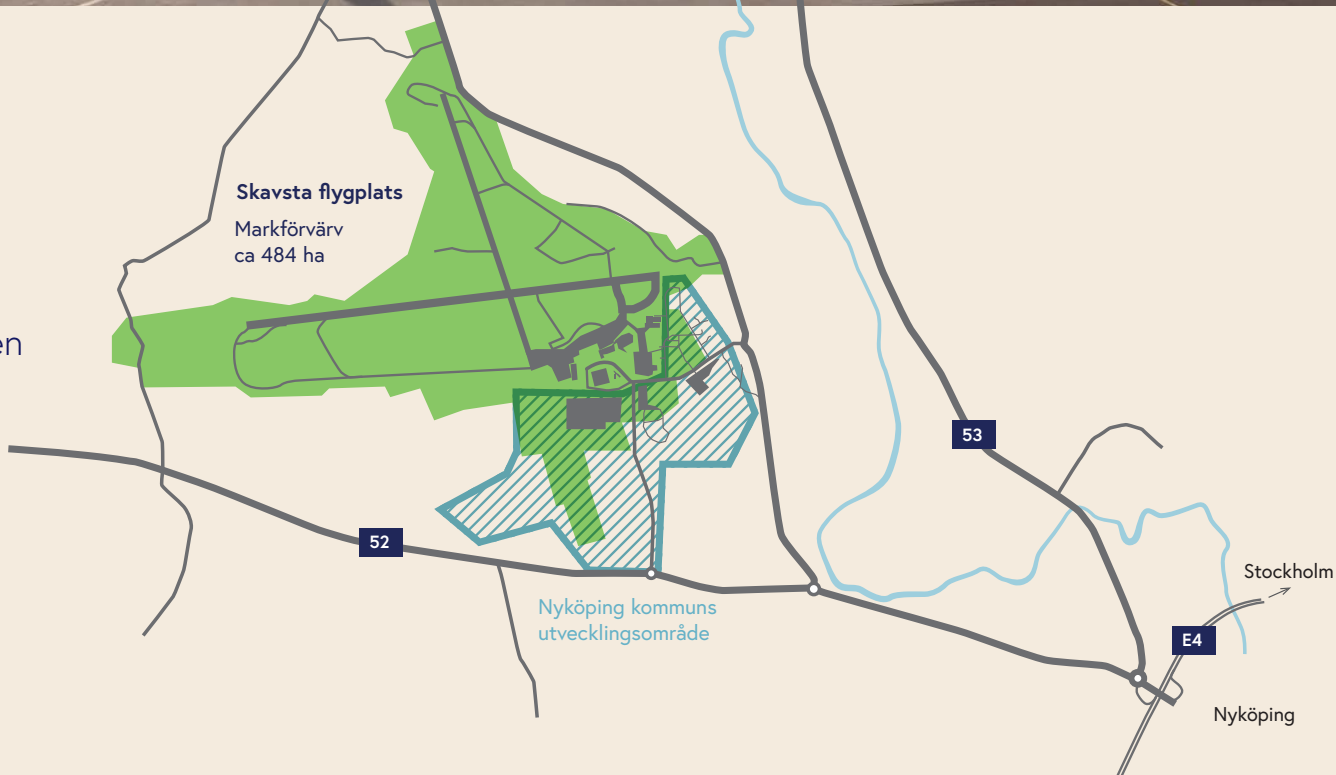
Bake My Day

Under kvartal ett ingick Arlandastad Group ett intressebolag 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.

Explore Skavsta



Explore 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. Explore Skavsta består totalt av 4,84 miljoner kvm mark. Detaljplaneprocessen för en första etapp är redan igång, med ambition om utveckling av företags- och logistikpark samt en solcellsanläggning.



Operativt bolag stärker fastighetsaffären

På den förvärvade marken finns Stockholm Skavsta Flygplats – Sveriges fjärde största flygplats sett till antal resenärer. En flygplats som har stor betydelse för regionens näringsliv och besöksnäring.

Flygplatsdriften kommer att fortsätta utvecklas och ett stort fokus ligger på att återupprätta lönsamheten. Samtidigt ser vi styrkan med en flygplats som positiv bidragande faktor som stärker fastighetsaffären – en flygplats är ett kommunikationsnav. Där människor möts växer städer och knutpunkter fram.

Möjlig utveckling av solcellspark

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 flygplatsområdet. Med en yta på 100 hektar och med en kapacitet på nästan 100 MWh blir solcellsparken en av de största parkerna i Sverige. Solcellsparken kommer bidra till energiförsörjningen för Nyköpings kommun.



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.

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 – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2022	Apr – jun 2021	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	53 401	38 992	29 678	21 208	88 529
Intäkter från operativa bolag	77 122	39 827	54 146	20 514	106 603
Övriga rörelseintäkter	549	-	517	-	4 197
Intäkter	131 072	78 819	84 341	41 722	199 330
Fastighetskostnader	-28 842	-24 680	-13 891	-12 664	-51 355
Kostnader från operativa bolag	-62 995	-27 503	-46 639	-15 705	-73 578
Bruttoresultat	39 275	26 636	23 810	13 353	74 397
Administrationskostnader	-36 125	-27 121	-20 324	-13 606	-74 416
Finansiella intäkter	546	27	-	9	342
Finansiella kostnader	-23 222	-18 922	-12 485	-10 966	-41 110
Återföring negativ goodwill	337 289	-	337 289	-	-
Resultat före värdeförändringar	317 762	-19 380	328 290	-11 210	-40 786
Realiserade värdeförändringar fastigheter	69 967	-	69 967	-	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	280 752	-14 898	280 752	-14 898	280 964
Resultat före skatt	668 481	-34 278	679 008	-26 108	240 177
Skatt på årets resultat	12 450	1 192	14 295	2 470	-63 738
Periodens resultat	680 931	-33 086	693 303	-23 638	176 440
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:</i>					
Omräkning av utländska filialer	795	1 461	-861	-1 152	2 565
Övrigt totalresultat	795	1 461	-861	-1 152	2 565
Summa totalresultat	681 726	-31 625	692 442	-24 790	179 005
Periodens totalresultat hänförligt till					
Aktieägarna	689 996	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	8 270	-	-	-	-
- varav andel av övrigt totalresultat	0	-	-	-	-
<i>Resultat per aktie före/efter utspädning, kr</i>	<i>10,8</i>	<i>-0,5</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3,0</i>

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 131,1 Mkr (78,8) för första halvåret, varav 53,4 Mkr (39,0) avser hyresintäkter och 77,1 Mkr (39,8) kan härledas till segmentet Operativa bolag. Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till nya hyreskontrakt samt ökad omsättningshyra. Av intäkter från operativa bolag om 77,1 Mkr avser 55,6 Mkr utbildningsverksamhet, 9,4 Mkr eventverksamhet, 9,5 Mkr intäkter från flygplatsdrift och 2 Mkr parkeringsverksamhet. Bruttoresultatet uppgick till 39,3 Mkr (26,6) för första halvåret.

Ökningen av bruttoresultatet är främst hänförlig till fastighetsförvaltning och de ökade hyresintäkterna.

För det första halvåret uppgick administrationskostnaderna till -36,1 Mkr (-27,1). Ökningen mot samma period föregående år är huvudsakligen hänförlig till ökade personalkostnader som kommer av att organisationen förstärkts samt från förvärvad verksamhet i Skavsta. Finansnettot uppgick till -22,7 Mkr (-18,9) och avser

räntekostnader för lånefinansieringen. Ökningen i räntekostnader är hänförlig till ökning av den räntebärande skulden. Se även avsnittet om Finansiering på sidan 17. Vid förvärv av Skavsta uppstod en negativ goodwill om 337,3 Mkr som i enlighet med IFRS omedelbart intäktsförts över resultatet. Den stora negativa goodwill-posten uppstod då köpeskillingen väsentligen understeg verkligt värde.

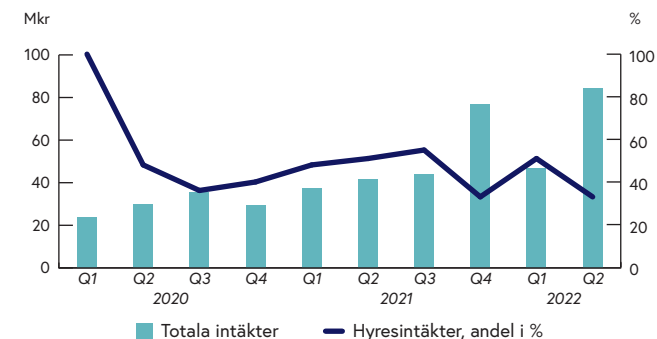
Realiserade värdeförändringar om 70 Mkr är resultatet av avyttring av markområde till JV-bolaget Arlandastad F60 AB.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick första halvåret till 280,8 Mkr (-14,9). Värdeökningen är drivet av, nya avtal och hyresgäster som ger 108 Mkr samt att genomsnittligt värde på byggrätterna ökat vilket ger 172,8 Mkr. Koncernens fastigheter värderades av extern part per 30 juni 2022.

Skatt på periodens resultat uppgick första halvåret 2022 till 12,5 Mkr (1,2) och utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar -70 Mkr. Uppskjuten skatt avseende till JV-bolag avyttrad fastighet har återförts med 82,5 Mkr varför nettoeffekten är positiv.

Första halvårets resultat uppgick till 680,9 Mkr (-33,1), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 10,85 kr (0,5).

Totala intäkter och hyresintäkter



Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Goodwill	15 718	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	401	-	-
Förvaltningsfastigheter	6 184 152	5 261 049	5 610 328
Rörelsefastigheter	515 095	521 002	512 549
Nyttjanderättstillgångar	7 418	10 200	8 698
Övriga anläggningstillgångar	81 396	38 539	37 820
Andelar i intresseföretag och joint ventures	245 572	-	-
Anläggningstillgångar	7 049 752	5 846 508	6 185 113
Kortfristiga fordringar	133 089	102 249	104 596
Likvida medel	416 183	57 751	441 435
Omsättningstillgångar	549 272	160 000	546 032
Summa tillgångar	7 599 024	6 006 508	6 731 145
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 846 818	3 524 134	4 160 446
Långfristiga skulder	1 541 540	1 523 913	1 505 409
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	4 330	6 823	5 472
Uppskjuten skatteskuld	978 230	824 319	889 249
Avsättningar	50 000	-	-
Långfristiga skulder	2 574 100	2 355 055	2 400 130
Kortfristiga räntebärande skulder	20 163	32 934	66 876
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	2 755	3 377	3 225
Aktuella skatteskulder	1 199	9 330	7 826
Övriga kortfristiga skulder	153 989	81 677	92 641
Kortfristiga skulder	178 106	127 318	170 569
Summa eget kapital och skulder	7 599 024	6 006 508	6 731 145

Goodwill

Goodwill hänförligt till förvärv uppgår till 15,7 (15,7 Mkr) och är i sin helhet hänförligt till förvärv av Training Partner.

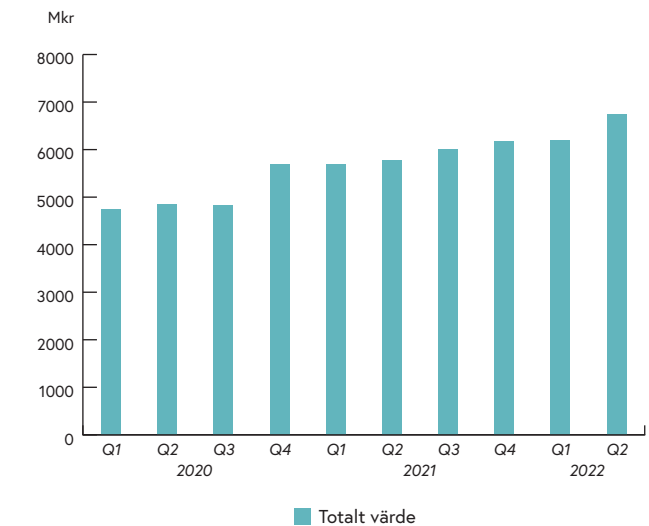
Andelar i intressebolag och joint ventures

Koncernens värde på andelar i intressebolag uppgår till 245,6 Mkr och avser huvudsakligen det nya JV-bolaget Arlandastad F60 AB.

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd bestod vid periodens slut till fjorton fastigheter, vilka utgörs av kommersiella fastigheter samt byggrätter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 juni till 6,7 miljarder kronor (5,8 miljarder kronor) av ökningen står förvärvade fastigheter i Skavsta för 0,6 miljarder. Resterande ökning kommer från ökade värden på byggrätter samt nya och omförhandlade hyreskontrakt. I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Jan – dec 2021
Verkligt värde per 1 januari	5 610	5 222	5 222
Investeringar i befintliga fastigheter	88	54	108
Årets förvärv	626	-	-
Omklassificeringar	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	281	-15	281
Verkligt värde per periodens slut	6 184	5 261	5 610
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter			
Kommersiella fastigheter	2 516	1 774	1 995
Byggrätter	3 668	3 487	3 615

Rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Jan – dec 2021
Ingående anskaffningsvärde	513	502	502
Investeringar i befintliga fastigheter	12	25	25
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	-	-
Årets avskrivningar	-9	-6	-6
Utgående redovisat värde	515	521	521

Belåningsgrad fastighetsbestånd

Belåningsgraden uppgick till 23 procent (27) vid kvartalets slut.

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärde	23 %	27 %

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

Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick till 7,6 Mdr per den 30 juni 2022 (6,0). Det egna kapitalet uppgick till 4,9 mdr, vilket är en ökning från det senaste årsskiftet och är hänförlig till det positiva resultatet. I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens av utländska filialer om 3,4 Mkr. Koncernens soliditet uppgick till 64 procent vid periodens slut jämfört med 62 procent vid det samma kvartal 2021. Avkastningen på eget kapital var 21 procent under de senaste 12 månaders perioden (17 procent per 30 juni 2021).

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 och emitteras vederlagsfritt. Per 30 juni 2022 har inga teckningsoptioner överlåtit.

Skatt

Uppskjuten skatt per den 30 juni 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.

Avsättningar

I samband med förvärvet av Stockholm Skavsta Flygplats gjordes en miljöutredning för att säkerställa vilka miljörisiker som var förknippade med förvärv av en flygplats. En av de största posterna i miljörisiken rör eventuell framtida rening av en vattentäkt på flygplatsområdet. Arlandastad Group har i samband med förvärvet således gjort en avsättning om 50 Mkr för miljörisiken.

Finansiering

Räntebärande nettoskulder uppgick till 1,6 mdr (1,6) vid periodens slut, vilket var i linje med det senaste årsskiftet. I april 2022 refinansierades koncernens samtliga fastighetslån och delades upp i två lån med löptid på tre respektive fem år.

Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 2,9 procent (2,8). Räntetäckningsgraden för helåret uppgick till 1,71 (1,41). Av skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år avser 27,3 Mkr byggnadskrediter som kommer att läggas om till långsiktig finansiering. Av skulder som förfaller inom 2–3 år ingår förlagslån om 150 Mkr.

Fördelning av räntebärande skulder

Belopp i Mkr	
Fastighetslån	1 383,4
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt	27,3
Övrig finansiering	-
Totala räntebärande skulder	1 560,7
Beviljade byggkreditiv, ej nyttjade	3,7
Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt	213,0
Ej nyttjad kredit facilitet	8,0

Kreditförfallostruktur 30 juni 2022

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	47,2	3 %
1–2 år	19,9	1 %
2–3 år	907,9	58 %
3–4 år	8,3	1 %
4–5 år	577,1	37 %
>5 år	0,0	0 %
Totalt	1 560,4	100 %

Ränteförfallostruktur 30 juni 2022

Förfallotidpunkt	Mkr	Andel, %
0–1 år	29,9	23 %
1–2 år	44,4	34 %
2–3 år	40,2	30 %
3–4 år	15,6	12 %
4–5 år	2,3	2 %
>5 år	0,0	0 %
Totalt	132,5	100 %

Av 47,2 Mkr som förfaller inom ett år avser 27,3 Mkr byggnadskreditiv som ska läggas om till fastighetslån. I tabellen tas ej häny till ev refinansiering.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	179	408 725	-	3 146 855	-	3 555 759
Nyemission	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat jan-jun 2021	-	-	-	-33 086	-	-33 086
Periodens övrigt totalresultat jan-jun 2021*	-	-	1 461	-	-	1 461
Transaktioner med ägare:	-	-	-	-	-	-
Incitamentsprogram	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-06-30	179	408 725	1 461	3 113 769	-	3 524 134
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	-	-
Fondemission	323	-	-	-323	-	-
Nyemission	56	425 542	-	-	-	425 598
Periodens resultat jul-dec 2021	-	-	-	209 526	-	209 526
Periodens övrigt totalresultat jul-dec 2021*	-	-	1 104	-	-	1 104
Transaktioner med ägare:	-	-	-	-	-	-
Incitamentsprogram	-	84	-	-	-	84
Eget kapital 2021-12-31	569	834 340	2 565	3 322 972	-	4 160 446
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-3 540	-3 540
Periodens resultat jan-jun 2022	-	-	-	680 931	8 270	689 201
Periodens övrigt totalresultat jan-jun 2022*	-	-	795	-	-	795
Transaktioner med ägare:	-	-	-	-	-	-
Incitamentsprogram	-	-84	-	-	-	-84
Eget kapital 2022-06-30	569	834 256	3 360	4 003 903	4 730	4 846 818

* Avser omräkningsdifferenser i nordiska filialer i operativa bolag.



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2022	Apr – jun 2021	Jan – dec 2021
Resultat före värdeförändringar	317 762	-19 380	328 290	-11 210	-40 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-395 006	9 637	-401 316	5 961	21 721
Summa	-77 244	-9 743	-73 026	-5 249	-19 065
Betald skatt	-5 527	-1 105	-1 147	-1 490	1 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-82 771	-10 848	-74 173	-6 739	-17 365
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-18 716	-1 261	6 315	3 015	-6 829
Förändring av rörelseskulder	3 494	-3 938	705	14 244	7 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-97 993	-16 047	-67 153	10 520	-16 367
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterföretag	-30 140	-	-30 140	-	-
Avyttring av fastighet	245 542	-	245 542	-	-18
Erlagd handpenning	-30 000	-	-30 000	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-99 805	-84 882	-53 863	-41 992	-139 512
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	85 597	-84 882	131 539	-41 992	-139 530
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	0	0	-	425 598
incitamentsprogram	-84	0	-84	-	84
Upptagna lån	10 797	0	10 797	-	19 954
Amortering av låneskulder	-23 564	-4 687	-14 721	-2 807	-11 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 851	-4 687	-4 008	-2 807	433 947
Periodens kassaflöde	-25 247	-105 616	60 378	-34 279	278 050
Likvida medel vid årets början	441 435	163 351	355 843	92 063	163 351
Kursdifferens i likvida medel	-5	16	-38	-34	34
Likvida medel vid årets slut	416 183	57 751	416 183	57 751	441 435

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -25,2 Mkr för första halvåret (-105,6), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -98,0 Mkr, investeringsverksamheten 85,6 Mkr och finansieringsverksamheten -12,8 Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgår till -82,8 Mkr (-10,8). Ej kassaflödespåverkande poster utgörs av intäktsföring av negativ goodwill -337,3 Mkr (0), resultat av försäljning av fastighet till JV-bolag -70,0 Mkr (0) samt avskrivningar om 12,3 Mkr (5,7).

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -15,2 Mkr (-5,1).

I investeringsverksamheten uppgick kassaflödet till 85,6 Mkr (-84,9) och utgörs av avyttring av fastighet till JV-bolag med 245,5 Mkr, investeringar i befintliga fastigheter -99,8, förvärv av dotterföretag -30,1 samt erlagd förskotts betalning vid förvärv -30 Mkr.

Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med -12,9 Mkr (-4,7) och avser nyupptagna byggnadskreditiv om 10,38 Mkr samt amortering av låneskulder om -23,6 Mkr.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 416,1 Mkr jämfört med 57,8 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.

Inom segmentet fastighetsförädling finns förvärv, detaljplane-process, utveckling av infrastruktur och byggrätter samt konceptutveckling och byggnation. Hittills har inga utvecklade fastigheter avyttrats vilket gör att Arlandastad Group även bedriver fastighetsförvaltning. Efter byggnation övergår fastigheterna i förvaltning och följs då upp inom segmentet Fastighetsförvaltning.

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.

Sedan 17 maj har ytterligare en operativ verksamhet tillkommit, drift av Stockholm Skavsta Flygplats. På samma sätt som Training Partner och Scandinavian XPO kommer flygplatsdriften bidra till såväl fastighetsförädling och fastighetsförvaltning i det förvärvade området i Explore Skavsta.

Koncernen 2022 Jan – jun, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hysesintäkter	3 560	62 483	0	-12 642	53 401
Intäkter från operativa bolag	0	0	77 122	0	77 122
Övriga intäkter	0	364	355	-170	549
Rörelseintäkter	3 560	62 847	77 477	-12 812	131 072
Fastighetskostnader	-102	-19 610	-11	-28	-19 751
Avskrivning fastigheter	0	-9 092	0	0	-9 092
Kostnader från operativa bolag	0	0	-75 795	12 840	-62 955
Bruttoresultat	3 458	34 146	1 671	0	39 275
Administrationskostnader	-224	-6 100	-15 815	-13 986	-36 125
Finansnetto	0	-20 847	-1 829		-22 677
Återföring negativ goodwill	0	0	337 289	0	337 289
Resultat före värdeförändringar	3 233	7 199	321 315	-13 986	317 762
Realiserade värdeförändringar fastigheter	69 967	0	0	0	69 967
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	172 752	108 000	0	0	280 752
Resultat före skatt	416 479	-55 328	321 315	-13 986	668 481

Koncernen 2021 Jan – jun, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hysesintäkter	677	46 988	-459	-8 214	38 992
Intäkter från operativa bolag	-	-	39 827	-	39 827
Övriga intäkter	-	0	0	-	0
Rörelseintäkter	677	46 988	39 368	-8 214	78 819
Fastighetskostnader	-131	-18 508	-151	-	-18 790
Avskrivning fastigheter	-	-5 890	-	-	-5 890
Kostnader från operativa bolag	-	-	-35 717	8 214	-27 503
Bruttoresultat	546	22 590	3 500	0	26 636
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	0
Administrationskostnader	-92	-2 116	-9 287	-15 626	-27 121
Finansnetto	-708	-16 397	-1 774	-16	-18 895
Resultat före värdeförändringar	-254	4 077	-7 560	-15 642	-19 380
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-79 642	64 744	-	-	-14 898
Resultat före skatt	-79 896	68 821	-7 560	-15 642	-34 278

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 62,5 Mkr (47,0). Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till nya hyreskontrakt samt ökad omsättningshyra då påverkan av covid 19-restriktioner försvunnit.

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i befintliga fastigheter i Explore Arlandastad och sedan den 17 maj 2022 ingår även fastighetsförvaltning i det förvärvade bolaget Stockholm Skavsta Flygplats.

Fastighetskostnaderna (exklusive avskrivningar) uppgick till -19,6 Mkr (-18,5) och är något högre jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror dels på att en ny anläggning tagits i bruk samt den förvärvade verksamheten i Stockholm Skavsta Flygplats.

Bruttoresultatet för första halvåret uppgick i segmentet till 34,1 Mkr (22,6). Ökningen kan främst härledas till högre hyresintäkter +15,5 Mkr, högre driftskostnader - 1,1 Mkr samt att avskrivningar på rörelsefastigheter ökat då nya tillgångar färdigställdes -3,2 Mkr.

Finansiella poster uppgick till -20,8 Mkr (-16,4) och avser huvudsakligen räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på en högre räntebärande skuld samt att snitträntan ökat till 2,9 procent.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 7,2 Mkr (4,1).

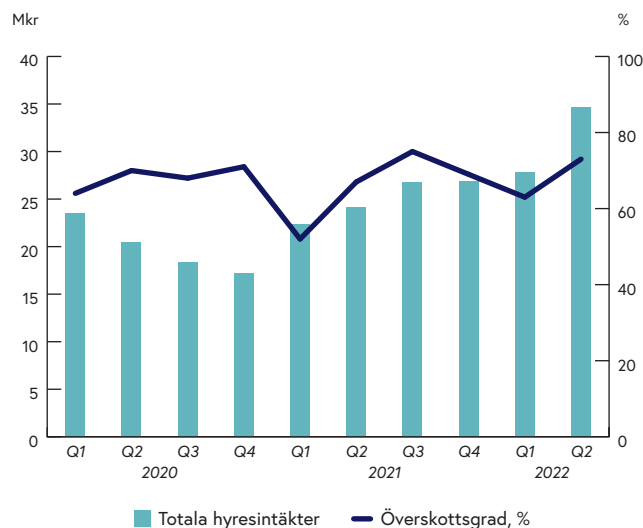
Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut minst två gånger per år, per slutet av andra och fjärde kvartalet. Per den 30 juni 2022 har fastigheterna värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgår till 6,41 procent inklusive förvärvade fastigheter i Skavsta, motsvarande siffra ej beaktat Skavsta är 5,92 (6,38).

Nyckeltal, Fastighetsförvaltning, Mkr

Driftnetto	62,5	27,9	34,7	16,2	66,6
Överskottsgrad	69 %	60 %	77 %	67 %	66 %
Resultat före värdeförändringar	7,2	5,0	5,8	1,5	4,7
Underliggande hyresvärde	180,0	137	180,0	137	145
Förändring av underliggande hyresvärde	25,4 %	3,2 %	25,4 %	3,2 %	8,8 %
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter	6,8 %	-	6,8 %	-	-
Belåningsgrad	23 %	27 %	27 %	27 %	25 %
Marknadsvärde kommersiella fastigheter	2 516	2 279	2 516	2 279	1 995

	Ackumulerat		Kvartal		Helår
	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2022	Apr – jun 2021	Jan – dec 2021
Driftnetto	62,5	27,9	34,7	16,2	66,6
Överskottsgrad	69 %	60 %	77 %	67 %	66 %
Resultat före värdeförändringar	7,2	5,0	5,8	1,5	4,7
Underliggande hyresvärde	180,0	137	180,0	137	145
Förändring av underliggande hyresvärde	25,4 %	3,2 %	25,4 %	3,2 %	8,8 %
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter	6,8 %	-	6,8 %	-	-
Belåningsgrad	23 %	27 %	27 %	27 %	25 %
Marknadsvärde kommersiella fastigheter	2 516	2 279	2 516	2 279	1 995

Hyresintäkter och överskottsgrad



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 markförvärv och detaljplaneprocesser till konceptutveckling och byggnation som sedan övergår i förvaltning.

Per 30 juni 2022 har koncernen ianspråktagit mindre än tio procent av de potentiella byggrätterna i Explore Arlandastad som består av cirka 1,3 miljoner kvm BTA. Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga faktorer i Arlandastad Groups värdeskapande.

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheterna i Explore Arlandastad har under det senaste året ökat till 3 465 Mkr (3 487) trots att bolaget i andra kvartalet 2022 avyttrat cirka 125 000 kvm BTA till JV-bolaget Arlandastad F60 AB. Byggrätternas genomsnittliga värde har ökat från 3 093 kr/kvm BTA till 3 453 kr/kvm BTA, dels genom att tiden inom vilket de anses kunna nyttjats har minskat samt att genomförda transaktioner påverkat värdet positivt.

Genom förvärvet av Skavsta har det i koncernen tillkommit byggrätter omfattande 540 000 kvm BTA och värderas till 163 Mkr och ett genomsnittligt värde om 302 kr/kvm BTA.

Den totala projektvinsten uppgick till 26 procent för första halvåret 2022 (28).

Nyckeltal, Fastighetsförädling, Mkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2022	Apr – jun 2021	Jan – dec 2021
Investeringar	88	38	42	17	108
Projektvinst %	26 %	28 %	-	-	33 %
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 453	3 093	3 453	3 093	3 206
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	302	-	302	-	-
Marknadsvärde förädlingsfastigheter	3 668	3 487	3 668	3 487	3 668



Verksamhetsområde Operativa bolag

I verksamhetsområde operativa bolag ingår huvudsakligen tre dotterbolag; Training Partner och Scandinavian XPO och sedan den 17 maj ingår även flygplatsdriften i Stockholm Skavsta Flygplats. Training Partner är en tidigare stor hyresgäst i koncernens fastigheter som erbjuder utbildningar till återförsäljare och general-agenter inom fordonsindustrin. Scandinavian XPO bedriver eventverksamhet (event/mässor/konferenser) i mötes- och evenemangsarenan med samma namn.

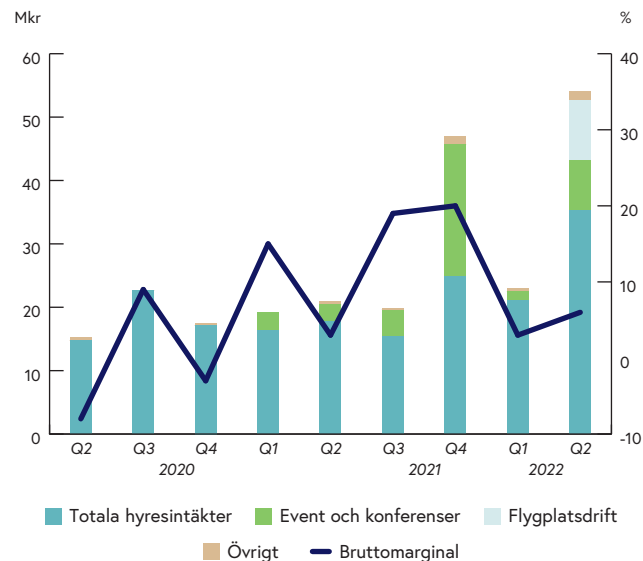
De totala intäkterna uppgick till 77,1 Mkr (39,8) för det första halvåret. Ökningen beror på att utbildningsverksamheten ökat med cirka 23 Mkr. Samtidigt påverkades evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO positivt med 3,6 Mkr jämfört med föregående år. Den förvärvade verksamheten i Skavsta har bidragit med 9,5 Mkr.

Av verksamhetsområdets totala intäkter för halvåret om 77,1 Mkr står Training Partner för 56,6 Mkr, Scandinavian XPO för 9,4 Mkr och Stockholm Skavsta Flygplats för 9,5 Mkr. Resterande intäkter avser parkeringsverksamhet.

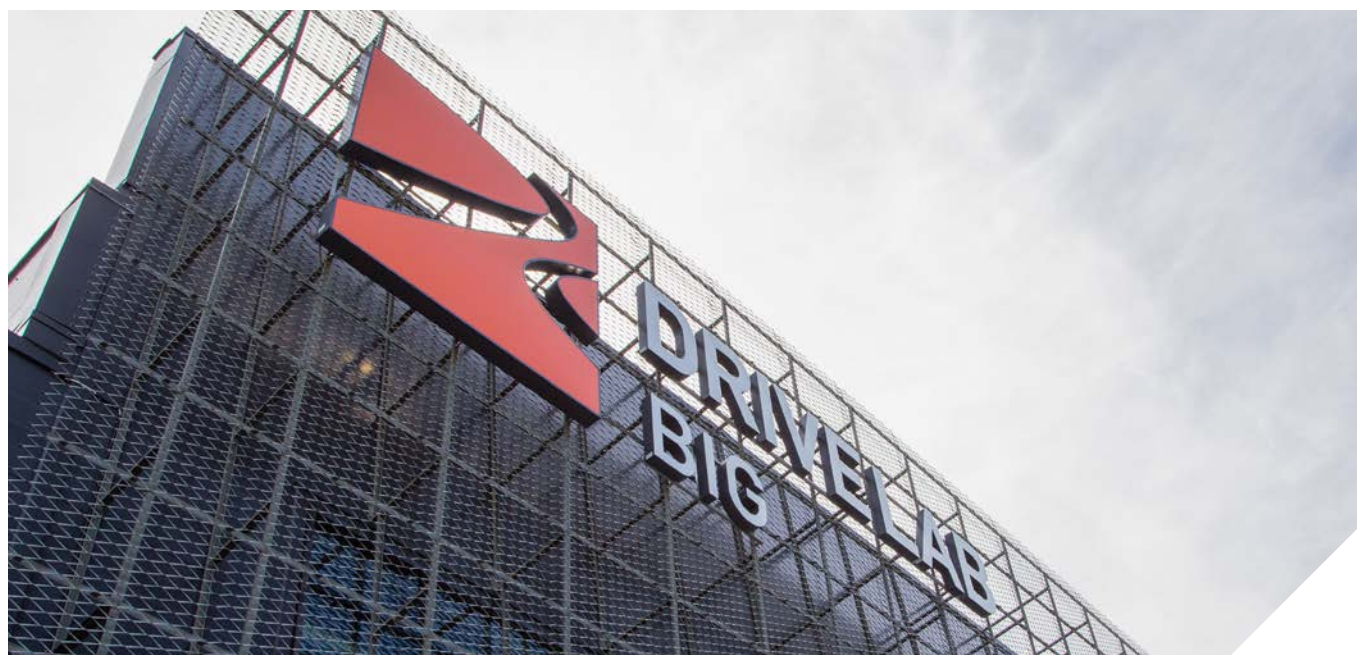
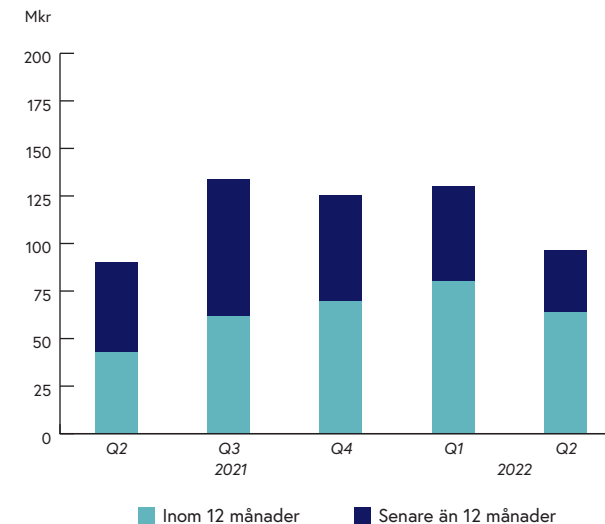
Affärsområdets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 96,4 Mkr (90,0) varav av 64,1 Mkr bedöms redovisas under den kommande tolv månaders perioden. Bruttoresultat uppgick till 1,7 Mkr (4,1), med en marginal om 2 procent (10). Resultat före skatt var 321,3 (-7,6), varav intäktsförd negativ goodwill står för 337,3 Mkr.

Nyckeltal operativa bolag, Mkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Jan – dec 2021
Intäkter från operativa bolag	77,1	39,8	106,6
Bruttoresultat	1,7	4,1	16,8
Total orderstock	96,4	90,0	125,4
Orderstock kommande 12 månader	64,1	43,0	69,8

Totala intäkter och bruttoresultat



Orderstock



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2022	Apr – jun 2021	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	10 020	9 175	5 171	4 759	19 206
Övriga rörelseintäkter	4 016	-	1 988	-	9 065
Totala intäkter	14 036	9 175	7 160	4 759	28 271
Fastighetskostnader	-3 759	-4 552	-1 804	-1 679	-7 245
Driftsöverskott	10 278	4 623	5 356	3 080	21 026
Administrationskostnader	-17 790	-16 289	-9 862	-9 023	-49 511
Av- och nedskrivningar	-2 659	-2 692	-1 330	-1 346	-18 689
Finansnetto	-6 873	-6 028	-4 480	-3 028	-12 431
Finansnetto	250 847	-	250 847	-	-
Förvaltningsresultat	233 802	-20 387	240 531	-10 318	-59 605
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-30 913
Resultat före skatt	233 802	-20 387	240 531	-10 318	-90 518
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	715
Periodens resultat	233 802	-20 387	240 531	-10 318	-89 803

Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består för närvarande av koncernfunktioner, koncernadministration och fastighetsförvaltning. Totala intäkter uppgick för första halvåret till 14,0 Mkr (9,2). Hysesintäkterna uppgick till 10,0 Mkr (9,2) och övriga intäkter till 4,0 Mkr (0). Övriga rörelseintäkter avser huvudsakligen vidarefakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till -17,8 Mkr (-16,3). Ökningen mot föregående år är huvudsakligen högre personalkostnader på grund av uppbyggnad av organisationen.

I moderbolaget redovisas i perioden en vinst om 250,8 Mkr avseende avyttring av aktier i dotterbolag i samband med att bolaget ingått ett JV och sålt 50 procent av aktierna i dotterbolaget. Årets resultat för moderbolaget uppgick till 233,8 Mkr (-20,4).

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	138 873	137 077	137 684
Andelar i koncernföretag	185 506	146 836	151 459
Fordringar hos koncernföretag	1 659 020	378 857	425 496
Övriga anläggningstillgångar	5 795	3 677	4 336
Anläggningstillgångar	1 989 194	666 447	718 974
Fordringar hos koncernföretag	115 034	20 170	-
Övriga kortfristiga fordringar	39 555	6 750	17 887
Likvida medel	382 356	46 880	418 254
Omsättningstillgångar	536 945	73 800	436 140
Summa tillgångar	2 526 139	740 247	1 155 114
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	981 896	391 910	748 176
Långfristiga räntebärande skulder	1 513 223	326 525	315 600
Långfristiga skulder	1 513 223	326 525	315 600
Skulder till koncernföretag	-	-	50 988
Kortfristiga skulder	31 020	21 812	40 350
Kortfristiga skulder	31 020	21 812	91 338
Summa eget kapital och skulder	2 526 139	740 247	1 155 114

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 2 526,1 Mkr per 30 juni, jämfört med 740,2 Mkr vid samma period föregående år. Fordringar hos koncernföretag har ökat från 378,9 Mkr till 1 659 Mkr. Ökningen beror på att koncernen har refinansierat samtliga fastighetslån och samlat dessa i moderbolaget. Samtidigt har lånen allokaterats till fastighetsbolagen med reverser.

Det egna kapitalet uppgick till 981,9 Mkr, jämfört med 391,9 Mkr per 30 juni 2021. Ökningen av det egna kapitalet beror huvudsakligen på nyemission som gjordes vid noteringen samt bolagets resultat.

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
Nyemission registrerad	-	-105 470	105 459	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-64 452	64 452	0
Fondemission	-	-	-323	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-20 387	-20 387
Eget kapital 2021-06-30	180	0	411 782	-20 385	391 910
Fondemission	323	-	-323	-	0
Nyemission	55	425 543	84	-	425 682
Incitamentprogram	-	-	-	-	0
Periodens resultat	-	-	-	-69 416	-69 416
Eget kapital 2021-12-31	569	320 073	411 543	-89 801	748 176
Omföring av föregående års resultat	-	-	-89 803	89 803	0
Nyemission	-	-	-	-	0
Incitamentprogram	-	-	-	-84	-84
Periodens resultat	-	-	-	233 802	233 802
Eget kapital 2022-06-30	569	320 073	362 747	298 172	981 896



Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 161 (78) personer varav 87 personer tillkommit genom det förvärvade bolaget Stockholm Skavsta Flygplats.

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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inom Arlandastad Group är framför allt fastighetsvärdering, projektverksamhet, finansiering samt uthyrning, med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek, prioriterade områden för riskhantering. Bolaget har rutiner för att värdera och mitigera dessa risker kontinuerligt.

Bolaget påverkas givetvis av utvecklingen i omvärlden. Den ryska invasionen av Ukraina har lett till ökad inflation och större osäkerhet i leverantörskedjorna vad gäller både pris och leveranstider för byggmaterial. Energipriserna är högre och räntorna har gått upp och spås fortsätta uppåt under innevarande år.

Tillgången till lånat kapital har varierat med en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden på marknaden högre än vid årets inledning.

Ägarstruktur

Per den 30 juni 2022 var aktieägandet i Arlandastad Group AB fördelat enligt följande:

Gelba Management AB cirka 45 procent, SBB cirka 14 procent och andra aktieägare med innehav över 5 procent äger 21 procent av aktierna och övriga aktieägare 20 procent.

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

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 till 15 juli 2022.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Arlandastad den 14 juli 2022.

Styrelsen

Kalender

10 nov 2022

Delårsrapport för perioden januari – september 2022

15 februari 2023

Bokslutskommuniké 2022

30 mars 2023

Årsredovisning 2022

19 april 2023

Årsstämma

18 juli 2023

Delårsrapport för perioden januari-juni 2023



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