

208,7 MKR  
Intäkter

53,9 MKR  
Bruttoresultat

6 655 MKR  
Marknadsvärde fastigheter

45–50 MDKR

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

Q3 – 2022

# Delårsrapport, januari – september

## Perioden i korthet

- Intäkterna uppgick till 208,7 Mkr (122,7).
- Resultat före värdeförändringar uppgick till 288,9 Mkr (-41,1).
- Resultatet före skatt uppgick till 559,0 Mkr (131,6).
- Periodens resultat uppgick till 605,5 Mkr (92,7), motsvarande 9,6 kronor/aktie (1,5) före och efter utspädning.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 6,7 Mdkr (6,0).
- Belåningen på fastigheterna uppgick till 1,56 Mdkr (1,57), motsvarande en belåningsgrad om 25 procent (26).
- Substansvärdet per aktie (NAV) uppgick till 92 kr (79).

Finansiella nyckeltal	Jul – sep 2022	Jul – sep 2021	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jan – dec 2021
Intäkter, Mkr	77,7	43,9	208,7	122,7	199,3
Bruttoresultat, Mkr	14,6	19,4	53,9	46,0	74,4
Förändring i underliggande hyresvärde, %	-	-	18,2 %	-	9 %
Överskottsgrad, %	70 %	74 %	74 %	66 %	66 %
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-28,9	-21,7	288,9	-41,1	-40,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	34,0	-	104,0	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-114,6	187,5	166,2	172,6	281,0
Periodens resultat, Mkr	-75,4	125,8	605,5	92,7	176,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	63,1	24,4	-130,6	-40,5	-16,4
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 655	5 998	6 655	5 998	6 166
Belåningsgrad, fastigheter, %	25 %	26 %	25 %	26 %	25 %
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,2	2,0	9,6	1,5	3,0
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,2	2,0	9,6	1,5	3,0
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	92	79	92	79	81
Avkastning på eget kapital, %	16 %	20 %	16 %	20 %	5 %

# Vi flyttar fram våra positioner

Under 2022 har Arlandastad Group tagit flera viktiga steg i linje med den plan som lades i samband med börsintroduktionen i september 2021. Vi har ökat vår utvecklingstakt, bildat JV- och intressebolag med externa parter för att säkra en fortsatt hög takt framåt samt etablerat oss på en ny plats med förvärvet av av Skavsta. En viktig milstolpe för vår framtida tillväxt.

## Periodens resultat

Resultatet för kvartalet uppgick till -75,4 Mkr (125,8) och för årets första nio månader 605,5 Mkr (92,7). Resultatet för perioden januari till september kommer främst från förvärvet av Skavsta, 337 Mkr, realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter till intressebolag, 104 Mkr samt orealiserade värdeförändringar om 166,2 Mkr.

Delårsrapporten för januari – juni 2022 innehåller ett redovisningsfel avseende Bake My Day-affären, vilket är huvudanledningen till tredje kvartalets negativa resultat. I delårsrapporten redovisade bolaget för hög orealiserad värdeförändring i fastigheten motsvarande 97 Mkr. Nettoeffekten, med hänsyn till uppskjuten skatt, uppgick till 76 Mkr. Av dessa 76 Mkr är 34 Mkr hänförliga till ett periodiseringsfel mellan andra och tredje kvartalet 2022 och resterande del om 42 Mkr utgjorde en felaktighet i redovisningen. Felaktigheten har justerats i delårsrapporten för januari – september 2022.

Totalt ökade intäkterna till 208,7 Mkr (122,7), en ökning med 70 procent. Intäktsökningen är driven av nya hyresavtal, ökad omsättningshyra, förvärvad verksamhet samt en återgång till mer normala marknadsförutsättningar för våra operativa bolag efter pandemin.

## Vi står starka i en turbulent marknad

Vi upplever ett fortsatt högt tryck från samarbetspartners och intressenter för våra utvecklingsprojekt. Ytterligare ett styrkebesked under det tredje kvartalet var att vi säkrade finansiering om 75 Mkr för Stockholm Skavsta Flygplats genom Sörmlands Sparbank. Vår låga belåningsgrad om endast 25 procent, en snittlöptid på koncernens lån på 3,3 år samt en kassa på cirka 430 Mkr skapar trygghet i en turbulent marknad.

## Nya detaljplaneprocesser igång

Vi har under det tredje kvartalet påbörjat detaljplaneprocessen för en Training Academy, en given samlingsplats för svensk idrott, hälsa och innovation, i Explore Arlandastad. Vi ser fram emot ett fortsatt nära samarbete med kommunen och idrottsverige i planläggningen av området.

Under kvartalet har vi också påbörjat detaljplaneprocessen för första utvecklingsetappen i Explore Skavsta. Ett viktigt steg att förverkliga potentialen i de 4,84 miljoner kvm mark i Skavsta.

**Dieter Sand**  
VD och Koncernchef





## Kulturen viktig när organisationen växer

En framgångsfaktor för Arlandastad Group är vår företagskultur. När organisationen växer i den takt den gör blir arbetet med kultur och värderingar om möjligt än viktigare och sedan 1 september ingår HR-chef Marie Sterner Henriksson i ledningsgruppen. Vi är idag 159 medarbetare jämfört med 64 i början av året, ökningen är ett resultat av förvärvet av Skavsta.

Det gläder mig också att vi nu rekryterat två nyckelpersoner i utvecklingen av Explore Skavsta. Maria Karlsson som ny chef för fastighetsförädling Explore Skavsta och Jesper Fredmark som ny vd för Stockholm Skavsta Flygplats.

## Viktiga avtal och affärer

Scandinavian XPO:s framgång inom stora möten- och evenemang har lett till att Regeringskansliet valt att förlägga sina möten där under EU-ordförandeskapet 2023. Det innebär full beläggning på både Scandinavian XPO och Quality Hotel Arlanda XPO under januari – juni nästa år. Affären ger givetvis positiva effekter för våra andra samarbetspartners på området, exempelvis fullbelagda hotell, parkeringsplatser och ett ökat besöksflöde på, och intresse för, området. Ett utmärkt exempel på att vår strategi avseende synergieffekter mellan verksamheter fungerar.

Under kvartalet påbörjades byggnationen av Bake My Days nya bageri på cirka 10 000 kvm. Projektet beräknas vara klart under Q4 2023. Det är en affär som underbygger den starka värdeutveckling vi ser i vår byggrättsportfölj.

## Vi växer, utvecklar och utvecklas

Vi växer, utvecklar och utvecklas på alla fronter i linje med vår långsiktiga plan att generera värde för hyresgäster, aktieägare, medarbetare och samhället i stort. Jag ser fram emot ett fortsatt högt tempo i både affärer och projekt även om marknadsförutsättningarna har blivit mer utmanande för branschen som helhet. Det är svårt att sja om vad som händer i Sverige och världen framåt men trots allt känner jag mig trygg tack vare vårt långsiktiga fokus, starka kassa, låga belåningsgrad och kompetenta organisation.

Dieter Sand, VD och koncernchef



**Vi växer, utvecklar och utvecklas på alla fronter i linje med vår långsiktiga plan att generera värde för hyresgäster, aktieägare, medarbetare och samhället i stort.**

# Det här är Arlandastad Group

Arlandastad Group arbetar med koncept- och fastighetsutveckling och täcker hela kedjan från markförvärv till långsiktig hållbara affärer för oss och våra kunder. Det som utmärker oss är vår förmåga att driva stora projekt och vårt långsiktiga fokus. Att vi dessutom driver operativa verksamheter när det bidrar till fastighetsaffären gör oss unika.

## Vår vision

Att vara den självklara acceleratoren i områden med potential.

## Strategi

Vår strategi är att skapa attraktiva affärsplattformar 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 värden

### Projektutveckling

Vi anpassar sättet vi bygger på utifrån omgivningens förutsättningar. Genom att utveckla en långsiktig hållbar produkt skapas en projektutvecklingsvinst samtidigt som vi höjer värdet på de återstående byggrätter som ännu inte är utvecklade.

### Förvaltning

Fokus ligger på att förstå och samarbeta med våra hyresgäster. Vi förvaltar våra byggnader med ett långsiktigt och hållbart fokus i samförstånd med våra hyresgäster/samarbetspartners. Vår långsiktiga förvaltning genererar kassaflöden.

### Operativa bolag

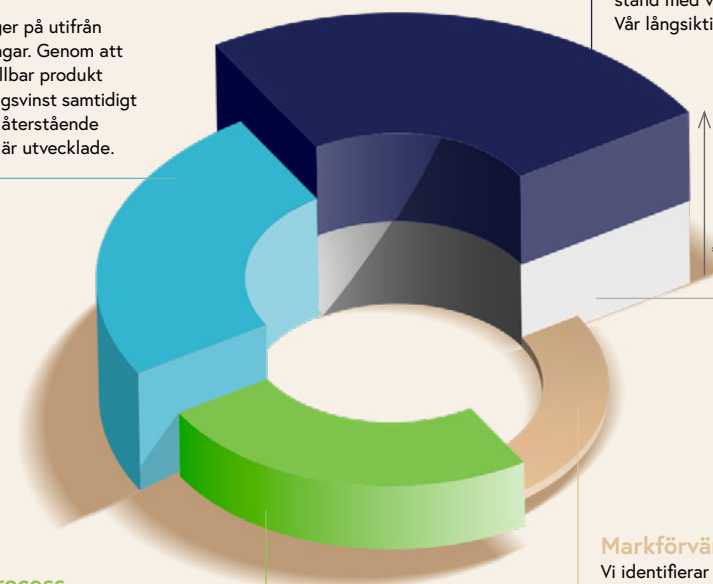
I de fall vi ser att vi kan tillföra värden, dvs. attrahera andra hyresgäster eller driva trafik till området i vår fastighetsaffär, kan vi även driva operativa verksamheter som genererar kassaflöden.

### Markförvärv

Vi identifierar och förvärvar större markområden med en växande infrastruktur och outvecklad potential. Varje plats ska gå att hållbart planera, utveckla, bygga och förvalta utifrån vår affärsmodell.

### Detaljplaneprocess

Våra ledord i arbetet med detaljplaner är analys, funktion och långsiktighet. Det handlar om att vi både ska förverkliga vår affärsidé och vara en god samhällsbyggare. Ett viktigt steg i denna process är att skapa generella detaljplaner och byggrätter som gör att vi kan anpassa området efter de behov som uppstår.



# Projektportfölj



## Från förvärv av råmark till förvaltning

En viktig del i vårt arbete på Arlandastad Group är att hitta ny mark att exploatera. Värdeskapandet sker i omvandlingen av outnyttjad mark till attraktiva affärsplattformar. Vi är bra på att förverkliga potentialen och se helheten i en plats.

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 utvecklingsprojekt ligger angränsande till flygplatser. Det är inget krav för våra framtida utvecklingsprojekt, 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	1 785	1 %
Bake My Day (intressebolag 49 %)	Bageri	9 676	Projektutveckling	2022-2023	170	155	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	0 %
Infrastruktur/väg Stadsdel 5	Infrastruktur/väg		Projektutveckling	2021-2022	64	2	-
<b>Delsumma</b>		<b>170 170</b>			<b>2 275</b>	<b>2 057</b>	<b>-</b>

## 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	-
<b>Delsumma</b>		<b>65 000</b>			<b>976</b>	<b>976</b>	<b>-</b>

## Explore Arlandastad – Byggrätter

Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Antagna	Ej specificerat	493 524	Projektutveckling	-	-	-	-
Antagna i JV/intressebolag	Ej specificerat	134 120	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess Stadsdel 6	Ej specificerat	Bedömd 500 000	Detaljplaneprocess	- 2023	-	-	-
Under detaljplaneprocess Training Academy	Ej specificerat	Bedömd 150 000	Detaljplaneprocess	- 2024	-	-	-
<b>Delsumma</b>		<b>1 277 644</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 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	-	-	-
<b>Delsumma</b>		<b>1 042 000</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Scandinavian XPO Etapp 2: Longstay

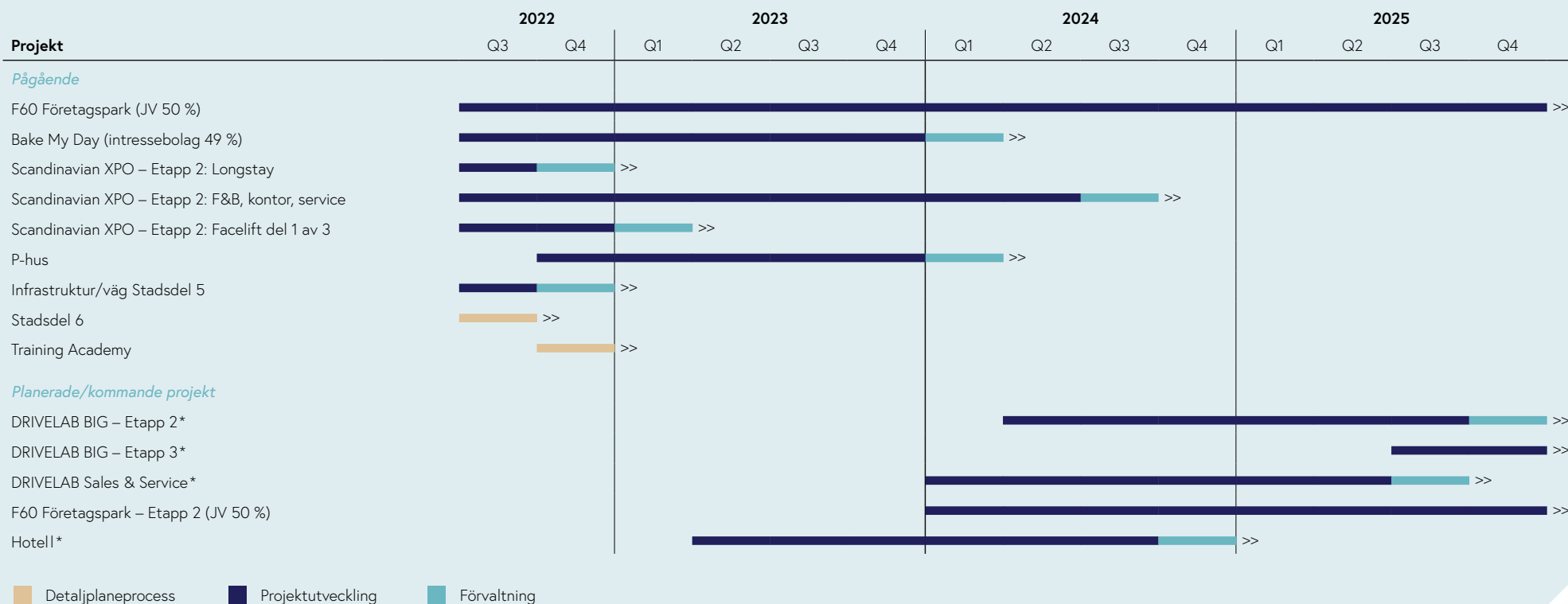
Byggnationen av 126 longstayenheter i fastigheten Scandinavian XPO:s södra del påbörjades efter sommaren 2021. Första etappen med 68 rum öppnade 1 maj 2022 av Stockholm Hotel Apartments. Arbetet med den andra etappen på 58 rum färdigställdes i september 2022.

## Scandinavian XPO Etapp 2: Facelift

Etapp 2 av Scandinavian XPO inkluderar en förädling av byggnadens södra delar. 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 välkomnande entré till kommande hyresgäster. Bygglov erhöles under kvartal två och under sommaren påbörjades arbeten av de utvändiga och invändiga ytorna som löper på enligt plan. Tanken är att färdigställa en stor del av etapp två under 2022 då Regeringskansliet valt att förlägga sina möten i arenan under EU-ordförandeskapet 2023.



## Projektfaser under kommande treårsperiod



\* Projektutveckling framskjutet/avviker från verksamhetsplan



# Explore Arlandastad



Arlandastad är uppdelat i ett flertal olika stadsdelar varav fem ligger inom Arlandastad Groups område, tillsammans benämnda Explore Arlandastad. Stadsdelarna är 1, 4, 5 och 6 samt senaste tillskottet – en stadsdel för idrott, träning och hälsa kallad Training Academy.

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 och Stockholm Hotel Apartments. 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 Center 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 utbildningsanläggning inom DRIVELAB inriktad på större fordon. I södra delen finns långtidsparkeringen P1.

### 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. Företagsparken är en miljardsatsning och blir en viktig, synlig del av Explore Arlandastad. Här finns utrymme att skräddarsy yteffektiva lokaler för kontor, tjänster och produktion. 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



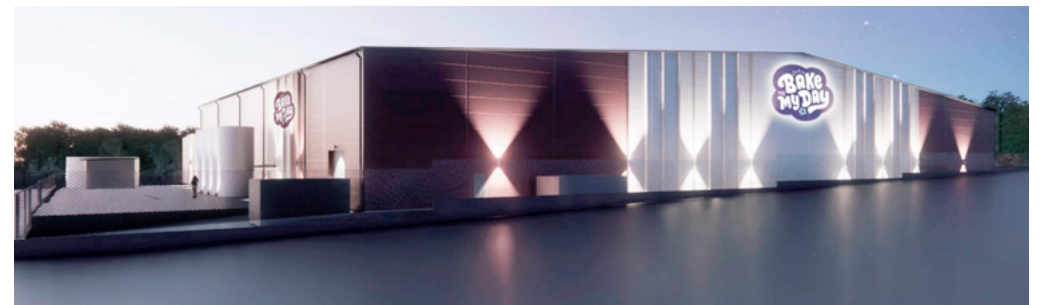
Stadsdel 6, visionsbild





## Utveckling av stadsdel för träning, hälsa och innovation

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 Academy. Under kvartal tre skrevs planavtal med kommunen och bolaget har därmed gått in planprocessarbetet.



## Bageri 10 000 kvm – 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. Ett positivt bygglov för bageriet finns, startbesked för markarbetena är på plats och påbörjade. 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. 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. Korrupcion slår ut den sunda konkurrensen, och är därför ineffektiv. Arlandastad Group har nolltolerans för korrupcion och polisanmäler varje uppdragat försök till sådan.

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





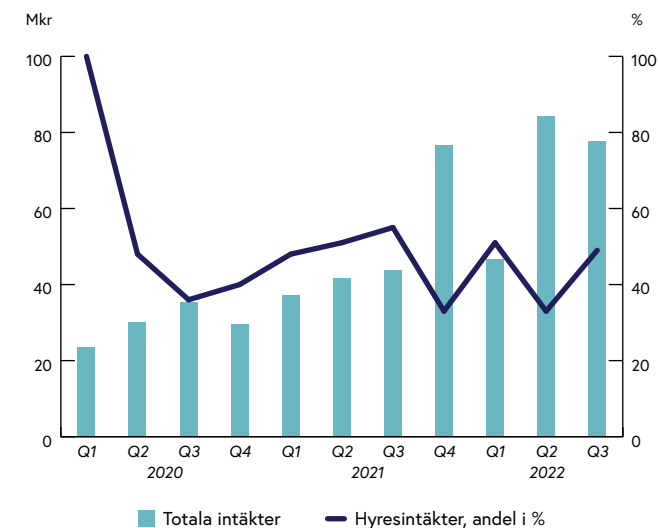
# Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Jul – sep 2022	Jul – sep 2021	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	38 385	23 962	91 786	62 954	88 529
Intäkter från operativa bolag	37 713	19 666	114 835	59 493	106 603
Övriga rörelseintäkter	1 579	222	2 128	222	4 197
<b>Intäkter</b>	<b>77 677</b>	<b>43 850</b>	<b>208 749</b>	<b>122 669</b>	<b>199 330</b>
Fastighetskostnader	-14 923	-11 201	-43 766	-35 881	-51 355
Kostnader från operativa bolag	-48 106	-13 273	-111 061	-40 776	-73 578
<b>Bruttoresultat</b>	<b>14 647</b>	<b>19 376</b>	<b>53 922</b>	<b>46 012</b>	<b>74 397</b>
Administrationskostnader	-26 617	-29 979	-62 742	-57 100	-74 416
Övriga rörelseintäkter	9	0	9	0	0
Finansiella intäkter	8	0	554	27	342
Finansiella kostnader	-16 925	-11 111	-40 148	-30 033	-41 110
Återföring negativ goodwill	0	0	337 289	0	0
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-28 878</b>	<b>-21 714</b>	<b>288 884</b>	<b>-41 094</b>	<b>-40 786</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	34 000	0	103 967	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-114 575	187 545	166 177	172 647	280 964
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-109 453</b>	<b>165 831</b>	<b>559 028</b>	<b>131 553</b>	<b>240 177</b>
Skatt på årets resultat	34 053	-40 064	46 503	-38 872	-63 738
<b>Periodens resultat</b>	<b>-75 400</b>	<b>125 767</b>	<b>605 530</b>	<b>92 681</b>	<b>176 440</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:</i>					
Omräkning av utländska filialer	777	403	1 572	1 864	2 565
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>777</b>	<b>403</b>	<b>1 572</b>	<b>1 864</b>	<b>2 565</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-74 628</b>	<b>126 170</b>	<b>607 098</b>	<b>94 545</b>	<b>179 005</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>					
Aktieägarna	-73 305	126 170	609 384	94 545	179 005
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 323	-	-2 286	-	-
- varav andel av övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	-	-	9,6	1,5	3,0

## Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 208,7 Mkr (122,7) för de första nio månaderna, varav 91,8 Mkr (63,0) avser hyresintäkter och 114,8 Mkr (59,5) kan härledas till segmentet Operativa bolag. Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till nya hyreskontrakt, ökad omsättningshyra samt förvärdad verksamhet. Av intäkter från Operativa bolag om 114,8 Mkr avser 76,6 Mkr utbildningsverksamhet, 15,9 Mkr eventverksamhet, 3,3 Mkr parkeringsverksamhet samt 19,1 Mkr flygplatsverksamhet. Ökningen av intäkter från segmentet Operativa bolag kommer i övrigt främst från utbildnings- och eventverksamheten som inte längre påverkas av pandemin och restriktioner.

## Totala intäkter och hyresintäkter



Bruttoresultatet uppgick till 53,9 Mkr (46,0) för de första nio månader. Administrationskostnaderna uppgick till -62,7 Mkr (-57,1). Ökningen mot samma period föregående år är huvudsakligen hänförlig till ökade personalkostnader som kommer av att organisationen förstärkts samt från förvärvad verksamhet.

Finansnettot uppgick till -39,6 Mkr (-22,7) och avser räntekostnader för lånefinansieringen. Ökningen i räntekostnader är i huvudsak hänförlig till ökning av den räntebärande skulden.

Vid förvärv av Skavsta under maj 2022 uppstod en vinst vid rörelseförvärv till lågt pris om 337,3 Mkr som i enlighet med IFRS har lösts upp över resultatet.

Realiserade värdeförändringar för årets första nio månader om 104,0 Mkr består av vinst vid avyttring av fastigheter till JV- och intressebolag, i kvartalet uppgår dessa till 34,0 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 166,2 Mkr för årets första 9 månader och i kvartalet till -114,6 Mkr. I kvartalets orealiserade värdeförändring ingår en justering av posten per 30 juni 2022 då en av koncernens till intressebolag nu sålda fastigheter bokfördes till ett 97 Mkr för högt värde då såväl värdet på byggrätter som byggnation efter nyttjade byggrätter redovisades, vilket innebar att värdena beaktades dubbelt och att orealiserade värdeförändringar det andra kvartalet var för höga med motsvarande belopp.

Resultateffekten netto efter skatt i andra kvartalet uppgick till -76,4 Mkr varav 34 Mkr har realiserats i tredje kvartalet i och med försäljning av fastighet till intressebolag.

Orealiserade värdeförändringar i kvartalet -114,6 Mkr består således av en justering om -97 Mkr. Den externa värderingen av koncernens fastighetsbestånd per 30 september 2022 gav ytterligare orealiserade värdeförändringar om -17 Mkr.

Skatt på periodens resultat uppgick till 46,5 Mkr (-38,9). Skatten avser till största del uppskjuten skatt och är hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter, återlagda avskrivningar samt övriga justeringar av fastigheternas skattemässiga restvärde.

I perioden har uppskjuten skatt avseende avyttrade fastigheter till JV-bolag samt intressebolag återförts med 109 Mkr varför nettoeffekten blir positiv. Ingen uppskjuten skatt på underskottsavdrag har beaktats.

Periodens resultat uppgick till 605,5 Mkr (92,7), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 9,6 kr före och efter utspädning.





# Koncernens finansiella ställning i sammandrag

## Tillgångar

Belopp i Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Goodwill	15 718	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	385	-	-
Förvaltningsfastigheter	6 079 208	5 458 100	5 610 328
Rörelsefastigheter	509 914	516 574	512 549
Nyttjanderättstillgångar	6 667	9 368	8 698
Övriga anläggningstillgångar	113 153	38 825	37 808
Andelar i intresseföretag	301 253	13	13
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>7 026 297</b>	<b>6 038 599</b>	<b>6 185 113</b>
Kortfristiga fordringar	129 056	107 986	104 596
Likvida medel	427 611	430 125	441 435
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>556 039</b>	<b>538 111</b>	<b>546 032</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 582 336</b>	<b>6 576 710</b>	<b>6 731 145</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>4 772 188</b>	<b>4 050 304</b>	<b>4 160 446</b>
Långfristiga skulder	1 615 267	1 495 316	1 505 409
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	3 870	6 139	5 472
Uppskjuten skatteskuld	941 813	864 383	889 249
Avsättningar	50 000	-	-
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2 610 950</b>	<b>2 365 838</b>	<b>2 400 130</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	20 042	70 148	66 876
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	2 298	3 229	3 225
Aktuella skatteskulder	1 627	4 150	7 826
Övriga kortfristiga skulder	175 217	83 041	92 641
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>199 184</b>	<b>160 569</b>	<b>170 569</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 582 336</b>	<b>6 576 710</b>	<b>6 731 145</b>

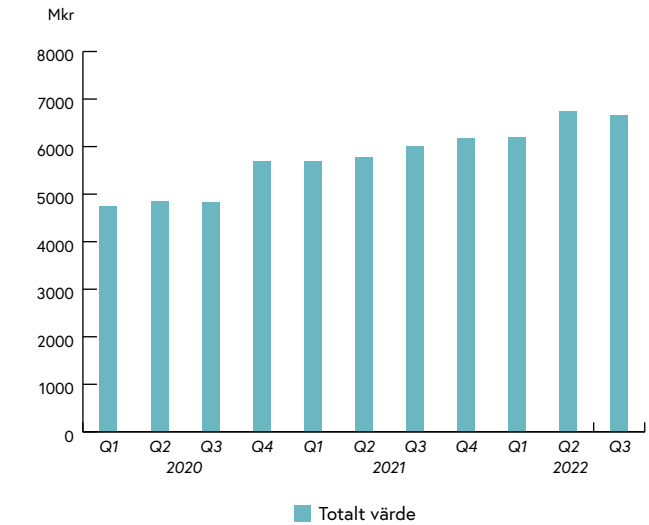
## Goodwill

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

## Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd bestod vid periodens slut av fjorton fastigheter, vilka utgörs av kommersiella fastigheter samt byggrätter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 september 2022 till 6,6 Mdkr (6,0) av minskningen står avyttrade fastigheter för 0,45 Mdkr. medan förvärvade fastigheter står för +0,6 Mdkr. I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

## Marknadsvärde fastighetsportföljen



## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jan – dec 2021
<b>Verkligt värde per 1 januari</b>	<b>5 610</b>	<b>5 222</b>	<b>5 222</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	128	64	108
Årets förvärv	626	-	-
Avyttringar	-451	-	-
Omklassificeringar	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	166	173	281
<b>Verkligt värde per periodens slut</b>	<b>6 079</b>	<b>5 458</b>	<b>5 610</b>
<b>Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>			
Kommersiella fastigheter	2 414	1 915	1 995
Byggrätter	3 665	3 543	3 615

## Rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jan – dec 2021
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>513</b>	<b>502</b>	<b>502</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	11	25	25
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	-	-
Årets avskrivningar	-14	-10	-15
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>510</b>	<b>517</b>	<b>513</b>

## Belåningsgrad fastighetsbestånd

Belåningsgraden uppgick till 25 procent (26) vid kvartalets slut.

	2022-09-30	2021-09-30
Ingående anskaffningsvärde	<b>25 %</b>	<b>26 %</b>

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

## Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick till 7,6 Mdkr per den 30 september 2022 (6,6). Det egna kapitalet uppgick till 4,8 Mdkr, vilket är en ökning från det senaste årsskiftet med 623 Mkr och är hänförlig till det positiva resultatet. I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens av utländska filialer om 4,1 Mkr. Koncernens soliditet uppgick till 63 procent vid periodens slut jämfört med 62 procent vid det samma kvartal 2021. Avkastningen på eget kapital var 16 procent under de senaste 12 månaders perioden (20 procent per 30 september 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. Per 30 september 2022 har inga teckningsoptioner nyttjats.

## Skatt

Uppskjuten skatt per den 30 september uppgick till -941,8 Mkr (-864,4). Den uppskjutna skatteskulden är väsentligen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

## Avsättningar

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

## Finansiering

Räntebärande nettoskulder uppgick till 1,6 Mdkr (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 resp fem år.

Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 3,0 procent (2,7). Räntetäckningsgraden för helåret uppgick till 1,71 (1,41). Av skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år avser 31,0 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 30 september 2022 till 213,0 Mkr.

## Fördelning av räntebärande skulder

Belopp i Mkr	
Fastighetslån	1 453,3
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt	31,0
Övrig finansiering	-
<b>Totala räntebärande skulder</b>	<b>1 634,3</b>
Beviljade byggkreditiv, ej nyttjade	-
Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt	213,0
Ej nyttjad kredit facilitet	8,0

## Kreditfallostruktur 30 september 2022

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	50,9	3 %
1–2 år	19,9	1 %
2–3 år	905,0	55 %
3–4 år	83,3	5 %
4–5 år	575,2	35 %
>5 år	0,0	0 %
<b>Totalt</b>	<b>1 634,3</b>	<b>100 %</b>

## Räntefallostruktur 30 september 2022

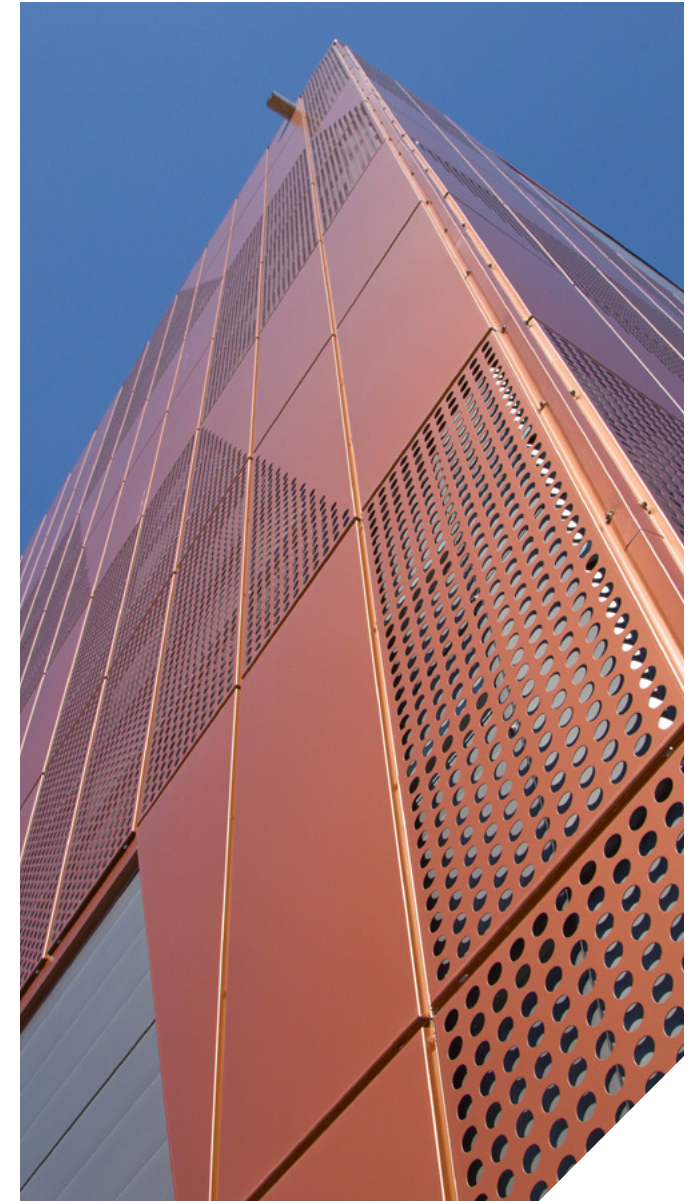
Förfallotidpunkt	Mkr	Andel, %
0–1 år	52,6	32 %
1–2 år	47,1	29 %
2–3 år	42,9	26 %
3–4 år	18,4	11 %
4–5 år	2,4	1 %
>5 år	0,0	0 %
<b>Totalt</b>	<b>163,4</b>	<b>100 %</b>

I tabellen tas ej hänsyn till ev refinansiering.

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2021-01-01</b>	<b>179</b>	<b>408 725</b>		<b>3 146 855</b>	-	<b>3 555 759</b>
Periodens resultat jan-sep 2021	-	-	-	92 681	-	92 681
Periodens övrigt totalresultat jan-sep 2021*	-	-	1 864	-	-	1 864
<b>Transaktioner med ägare:</b>						
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	-	0
Fondemission	323	-	-	-323	-	-
Nyemission	53	399 947	-	-	-	400 000
<b>Eget kapital 2021-09-30</b>	<b>566</b>	<b>808 661</b>	<b>1 864</b>	<b>3 239 213</b>	-	<b>4 050 304</b>
Periodens resultat jan-dec 2021	-	-	-	83 759	-	83 759
Periodens övrigt totalresultat jan-dec 2021*	-	-	701	-	-	701
<b>Transaktioner med ägare:</b>						
Nyemission	3	25 595	-	-	-	25 598
Incitamentsprogram	-	84	-	-	-	84
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>569</b>	<b>834 340</b>	<b>2 565</b>	<b>3 322 972</b>	-	<b>4 160 446</b>
Periodens resultat jan-sep 2022	-	-	-	607 812	-2 286	605 526
Periodens övrigt totalresultat jan-sep 2022*	-	-	1 572	-	-	1 572
<b>Transaktioner med ägare:</b>						
Minoritetens andel	-	-	-	-	4 728	4 728
Incitamentsprogram	-	-84	-	-	-	-84
<b>Eget kapital 2022-09-30</b>	<b>569</b>	<b>834 256</b>	<b>4 137</b>	<b>3 930 784</b>	<b>2 442</b>	<b>4 772 188</b>

\* Avser omräkningsdifferenser i nordiska filialer i operativa bolag.



# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jul – sep 2022	Jul – sep 2021	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jan – dec 2021
Resultat efter finansiella poster	-28 883	-21 714	288 879	-41 093	-40 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	90 944	5 615	-304 062	15 252	21 721
<b>Summa</b>	<b>62 061</b>	<b>-16 099</b>	<b>-15 178</b>	<b>-25 841</b>	<b>-19 065</b>
Betald skatt	-2 681	-1 356	-8 208	-2 461	1 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>59 380</b>	<b>-17 455</b>	<b>-23 391</b>	<b>-28 302</b>	<b>-17 365</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av varulager	-62	-	-62	-	-
Förändring av rörelsefordringar	9 554	-9 124	-39 164	-10 385	-6 829
Förändring av rörelseskulder	24 196	2 164	-38 026	-1 774	7 827
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>93 068</b>	<b>24 415</b>	<b>-100 643</b>	<b>-40 461</b>	<b>-16 367</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Rörelseförvärv	-	-	-30 140	-	-
Avyttring av fastighet	20 604	-	266 146	-	-18
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	15	-	21	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-117 400	-10 191	-151 290	-95 073	-139 512
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-58 187	-	-58 392	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>154 968</b>	<b>-10 191</b>	<b>26 345</b>	<b>-95 073</b>	<b>-139 530</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	-	400 000	-	400 000	425 598
Incitamentsprogram	-	-	-84	-	84
Upptagna lån	78 708	7 092	89 505	7 092	19 954
Amortering av låneskulder	-6 019	-113	-29 583	-4 800	-11 689
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>72 689</b>	<b>406 979</b>	<b>59 838</b>	<b>402 292</b>	<b>433 947</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>10 789</b>	<b>421 203</b>	<b>-14 460</b>	<b>266 758</b>	<b>278 050</b>
Likvida medel vid årets början	416 183	8 920	441 435	163 351	163 351
Kursdifferens i likvida medel	11	2	8	16	34
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>426 983</b>	<b>430 125</b>	<b>426 983</b>	<b>430 125</b>	<b>441 435</b>

## Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -14,5 Mkr för de första nio månaderna (266,8), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -100,6 Mkr, investeringsverksamheten 26,3 Mkr och finansieringsverksamheten 59,8 Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten påverkas huvudsakligen av det negativa rörelseresultatet. Rörelsekapitalförändringen uppgick till -100,6 Mkr (-41,5) och ej kassaflödespåverkande poster uppgick till -304,1 Mkr (15,3). Justering för poster som inte ingår i kassaflödet utgörs av realiserad värdeförändring 33,2 Mkr samt vinst av rörelseförvärv till lågt pris som lösts upp över resultatet -337,3 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om 26,3 Mkr (-95,1) avser investeringar i fastigheter och andra materiella anläggningstillgångar -151,3 Mkr (-95,0), förvärv av finansiella anläggningstillgångar -58,3 Mkr (0), avyttring av fastigheter 266,1 Mkr (0) samt rörelseförvärv -30 Mkr (0).

Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med 59,8 Mkr (402,3) hänförs huvudsakligen till nyupptagna lån om 89,5 Mkr.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 427,0 Mkr jämfört med 430,1 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 stort markområde. 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. Under fjärde kvartalet 2022 kommer även del av förvärvade fastigheter i Skavsta omklassificeras till rörelsefastighet.

De operativa bolagen bidrar till ett ekosystem där helheten blir starkare än de enskilda verksamheterna och därmed attraherar nya etableringar i området som i sin tur medför att Bolaget kan teckna hyresavtal dels på högre nivåer än tidigare när en stadsdel successivt färdigställs, dels att hyresnivåerna normalt sett är högre i närliggande områden och kommuner. Vidare bidrar de operativa verksamheterna, 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 – sep, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringsar	Summa
Hysesintäkter	5 638	105 527	-	-19 379	91 786
Intäkter från operativa bolag	-	-	114 835	-	114 835
Övriga intäkter	7	541	1 206	373	2 128
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>5 645</b>	<b>106 068</b>	<b>116 041</b>	<b>-19 006</b>	<b>208 749</b>
Fastighetskostnader	-181	-29 192	-720	-36	-30 129
Avskrivning fastigheter	-	-13 637	-	-	-13 637
Kostnader från operativa bolag	-	-78	-130 025	19 042	-111 061
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5 464</b>	<b>63 161</b>	<b>-14 704</b>	<b>0</b>	<b>53 922</b>
Administrationskostnader	-4 317	-8 252	-29 347	-20 826	-62 742
Övriga rörelse intäkter	-	-	9	-	9
Finansnetto	-3 333	-32 789	-3 472	-	-39 594
Återföring negativ goodwill	-	-	337 289	-	337 289
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-2 186</b>	<b>22 120</b>	<b>289 775</b>	<b>-20 826</b>	<b>288 884</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	103 967	-	-	-	103 967
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	50 000	116 177	-	-	166 177
<b>Resultat före skatt</b>	<b>151 781</b>	<b>138 297</b>	<b>289 775</b>	<b>-20 826</b>	<b>559 028</b>

Koncernen 2021 Jan – sep, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringsar	Summa
Hysesintäkter	1 314	73 266	-	-11 625	62 954
Intäkter från operativa bolag	-	-	59 493	-	59 493
Övriga intäkter	-	-	222	-	222
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1 314</b>	<b>73 266</b>	<b>59 715</b>	<b>-11 625</b>	<b>122 669</b>
Fastighetskostnader	-187	-25 258	-	-	-25 445
Avskrivning fastigheter	-	-10 436	-	-	-10 436
Kostnader från operativa bolag	-	-	-52 401	11 625	-40 776
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 127</b>	<b>37 572</b>	<b>7 314</b>	<b>0</b>	<b>46 012</b>
Administrationskostnader	-175	-2 974	-13 312	-40 639	-57 100
Övriga rörelse intäkter	-	-	-	-	-
Finansnetto	-1 469	-25 748	-2 765	-24	-30 006
Återföring negativ goodwill	0	0	-	-	0
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-518</b>	<b>8 850</b>	<b>-8 763</b>	<b>-40 663</b>	<b>-41 094</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	9	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-13 438	186 085	-	-	172 647
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-13 956</b>	<b>194 935</b>	<b>-8 763</b>	<b>-40 663</b>	<b>131 553</b>

## Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 105,5 Mkr (73,2). Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till nya och omförhandlade hyreskontrakt, ökad omsättningshyra samt förvärvad verksamhet.

Fastighetskostnaderna (exklusive avskrivningar) uppgick till -29,2 Mkr (-25,3).

Bruttoresultatet uppgick till -63,1 Mkr (-37,6). Ökningen kan främst härledas till högre hyresintäkter 30,3 Mkr.

Administrationskostnader uppgick till -8,3 Mkr (-3,0) ökningen mot samma period föregående år är huvudsakligen hänförlig till ökade personalkostnader.

Finansiella poster uppgick till -32,8 Mkr (-25,7) och avser huvudsakligen räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror främst på en högre räntebärande skuld men påverkar också av högre ränta. Snitträntan uppgick till 3,0 procent.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 22,1 Mkr (8,9).

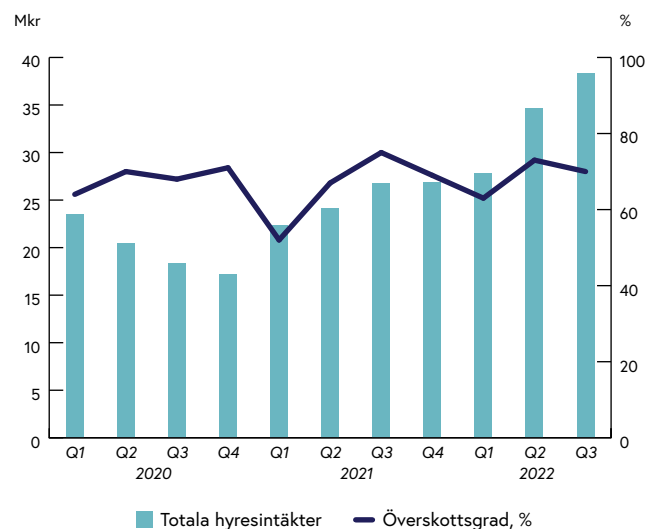
Arlandastad Group AB fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut vid varje kvartal. Per den 30 september har fastighetsbeståndet värderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga avkastningskravet på portföljen uppgick till 6,5 (6,1) procent.

### Nyckeltal, Fastighetsförvaltning, Mkr

Driftnetto	34,0	26,3	111,0	48,0	66,6
Överskottsgrad	70 %	66 %	74 %	66 %	66 %
Resultat före värdeförändringar	3,7	4,8	22,1	8,9	4,7
Underliggande hyresvärde	172	139	172	139	145
Förändring av underliggande hyresvärde	0,4 %	1 %	18,2 %	1 %	8,8 %
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter	1,4 %	-	0,4 %	-	-
Belåningsgrad	25 %	26 %	25 %	26 %	25 %
Marknadsvärde kommersiella fastigheter	2 414	1 915	2 414	1 915	1 995

	Kvartal		Ackumulerat		Helår
	Jul – sep 2022	Jul – sep 2021	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jan – dec 2021
Driftnetto	34,0	26,3	111,0	48,0	66,6
Överskottsgrad	70 %	66 %	74 %	66 %	66 %
Resultat före värdeförändringar	3,7	4,8	22,1	8,9	4,7
Underliggande hyresvärde	172	139	172	139	145
Förändring av underliggande hyresvärde	0,4 %	1 %	18,2 %	1 %	8,8 %
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter	1,4 %	-	0,4 %	-	-
Belåningsgrad	25 %	26 %	25 %	26 %	25 %
Marknadsvärde kommersiella fastigheter	2 414	1 915	2 414	1 915	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 förvärv av mark och planprocesser till bebyggandet och sedermera förvaltning av fastigheterna.

Per 30 september 2022 har koncernen i 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 Group värdeskapande.

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheterna i Arlandastad Group har under det senaste året ökat till 3 665 Mkr (3 465) trots att bolaget i andra kvartalet 2022 avyttrat 124 000 kvm till JV-bolaget F60. Byggrätternas genomsnittliga värde har ökat från 3 142 kr/kvm BTA till 3 479 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 Stockholm Skavsta Flygplats 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 18 procent för de första nio månader 2022 (36). Arlandastad Groups infrastrukturprojekt ingår inte i projektvinsten.

Nyckeltal, Fastighetsförädling, Mkr	Jul – sep 2022	Jul – sep 2021	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jan – dec 2021
Investeringar	86	10	128	89	108
Projektvinst, %	-	-	46 %	36 %	33 %
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 479	3 142	3 479	3 142	3 206
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	302	-	302	-	-
Marknadsvärde förädlingsfastigheter	3 665	3 543	3 665	3 543	3 615





## 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 Skavsta. Training Partner är en tidigare stor hyresgäst i koncernens fastigheter som erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Scandinavian XPO bedriver eventverksamhet (event/mässor/konferenser) i mötes- och evenemangsarenan med samma namn.

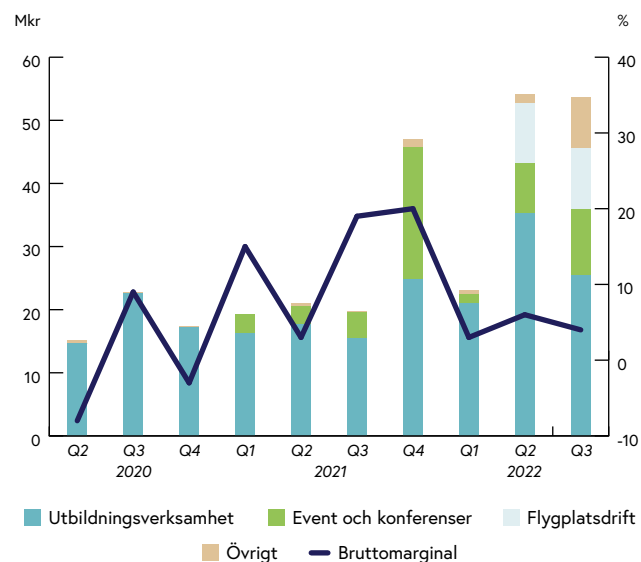
De totala intäkterna uppgick till 114,8 Mkr (59,5) för de första nio månader. Ökningen beror huvudsakligen på utbildningsverksamheten +27,1 Mkr, evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO ökade med 5,9 Mkr, flygplatsverksamhet bidragit med 19,0 Mkr.

Av verksamhetsområdets totala intäkter för de första nio månader om 114,8 Mkr står Training Partner för 79,6 Mkr, Scandinavian XPO för 15,9 Mkr och Stockholm Skavsta Flygplats för 19,0 Mkr. Resterande intäkter avser parkeringsverksamhet. Av motsvarande period 2021 intäkter om 59,5 Mkr står Training Partner för 49,5 Mkr och Scandinavian XPO för 9,9 Mkr.

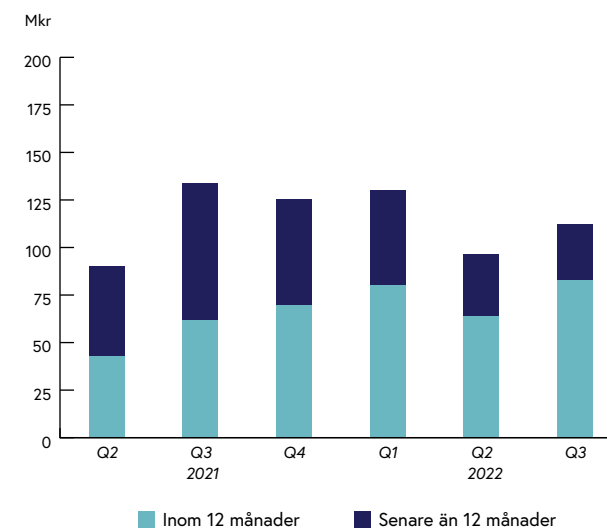
Affärsområdets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 112,0 Mkr (133,9), varav av 82,8 Mkr bedöms redovisas under den kommande tolv månadersperioden. Bruttoresultat uppgick 2,3 Mkr (7,3), med en marginal om 2 procent (12).

Nyckeltal operativa bolag, Mkr	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jan – dec 2021
Intäkter från operativa bolag	114,8	59,5	106,6
Bruttoresultat	2,3	7,3	16,8
Total orderstock	112,0	133,9	125,4
Orderstock kommande 12 månader	82,8	61,6	69,8

## Totala intäkter och bruttoresultat



## Orderstock





## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Jul – sep 2022	Jul – sep 2021	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	6 603	4 727	16 624	13 903	19 206
Övriga rörelseintäkter	2 614	0	6 630	0	9 065
<b>Totala intäkter</b>	<b>9 217</b>	<b>4 727</b>	<b>23 254</b>	<b>13 903</b>	<b>28 271</b>
Fastighetskostnader	-3 100	-754	-6 859	-5 307	-7 245
<b>Driftsöverskott</b>	<b>6 117</b>	<b>3 973</b>	<b>16 395</b>	<b>8 596</b>	<b>21 026</b>
Administrationskostnader	-9 326	-25 367	-27 116	-41 657	-49 511
Av- och nedskrivningar	-1 412	-1 337	-4 071	-4 029	-18 689
Finansnetto	12 166	-3 041	256 140	-9 069	-12 431
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7 545</b>	<b>-25 772</b>	<b>241 348</b>	<b>-46 159</b>	<b>-59 605</b>
Bokslutsdispositioner	5 600	0	5 600	0	-30 913
<b>Resultat före skatt</b>	<b>13 145</b>	<b>-25 772</b>	<b>246 948</b>	<b>-46 159</b>	<b>-90 518</b>
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	715
<b>Periodens resultat</b>	<b>13 145</b>	<b>-25 772</b>	<b>246 948</b>	<b>-46 159</b>	<b>-89 803</b>

## Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består för närvarande av koncernfunktioner, koncernadministration och fastighetsförvaltning. Totala intäkter uppgick för de första nio månader till 23,3 Mkr (13,9). Hysesintäkterna uppgick till 16,6 Mkr (13,9) och övriga intäkter till 6,6 Mkr (0). Övriga rörelseintäkter avser huvudsakligen Management fee samt vidarefakturerering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen.

Administrationskostnaderna uppgick till -27,1 Mkr (-41,7). Finansnettot uppgick till 256,1 Mkr (-9,1) och är i huvudsak hänförlig till försäljning av aktier i dotterbolag. Årets resultat för moderbolaget uppgick till 246,9 Mkr (-46,2).

## Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

### Tillgångar

Belopp i Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	139 671	137 077	137 684
Andelar i koncernföretag	200 885	146 836	151 459
Fordringar hos koncernföretag	1 654 197	378 857	425 496
Övriga anläggningstillgångar	8 443	3 677	4 336
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>2 003 196</b>	<b>666 447</b>	<b>718 974</b>
Fordringar hos koncernföretag	82 175	20 170	-
Övriga kortfristiga fordringar	44 832	6 750	17 887
Likvida medel	399 857	46 880	418 254
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>526 864</b>	<b>73 800</b>	<b>436 140</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 530 060</b>	<b>740 247</b>	<b>1 155 114</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>995 042</b>	<b>766 137</b>	<b>748 176</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 508 242	326 525	315 600
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>1 508 242</b>	<b>326 525</b>	<b>315 600</b>
Skulder till koncernföretag	-	-	50 988
Kortfristiga skulder	26 776	21 812	40 350
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>26 776</b>	<b>21 812</b>	<b>91 338</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 530 060</b>	<b>740 247</b>	<b>1 155 114</b>

## Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 2 530,1 Mkr per 30 september, jämfört med 740,2 Mkr vid samma period föregående år.

Det egna kapitalet uppgick till 995,0 Mkr, jämfört med 766,1 Mkr per 30 september 2021. Ökningen av det egna kapitalet beror huvudsakligen på nyemission samt bolagets resultat.

# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2021-01-01</b>	<b>179</b>	<b>105 470</b>	<b>371 098</b>	<b>-64 451</b>	<b>412 296</b>
Omföring av föregående års resultat	-	-	-64 451	64 451	0
Periodens resultat	-	-	-	-46 159	-46 159
<b>Transaktioner med ägare:</b>					
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	-
Fondemission	323	-	-323	-	-
Nyemission	53	399 947	-	-	400 000
<b>Eget kapital 2021-09-30</b>	<b>566</b>	<b>505 406</b>	<b>306 324</b>	<b>-46 159</b>	<b>766 137</b>
Periodens resultat	-	-	-	-43 643	-43 643
<b>Transaktioner med ägare</b>					
Nyemission registrerad	-	-105 470	105 470	-	0
Nyemission	3	25 595	-	-	25 598
Incitamentprogram	-	84	-	-	84
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>569</b>	<b>425 615</b>	<b>411 794</b>	<b>-89 802</b>	<b>748 176</b>
Omföring av föregående års resultat	-	-	-89 802	89 802	0
Periodens resultat	-	-	-	246 948	246 948
<b>Transaktioner med ägare</b>					
Incitamentprogram	-	-84	-	-	-84
<b>Eget kapital 2022-09-30</b>	<b>569</b>	<b>425 531</b>	<b>321 992</b>	<b>246 948</b>	<b>995 042</b>



## Övrig information

### Medarbetare

Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 159 (64) personer varav 80 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, förutom sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare, 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 minimera 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 ansträngd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden på marknaden högre än vid årets inledning.

Utöver vad som beskrivs ovan beskrivs koncernens och moderbolagets risker och riskhantering i årsredovisningen för 2021.

### Ägarstruktur

Per den 30 september 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.

## Rapportens undertecknande

Arlandastad den 10 november 2022.

**Peter Wågström**  
Styrelseordförande

**Per Taube**  
Styrelseledamot

**Tomas Rudin**  
Styrelseledamot

**Leif West**  
Styrelseledamot

**Sunniva Fallan Röd**  
Styrelseledamot

**Lars Thagesson**  
Styrelseledamot

**Maria Rankka**  
Styrelseledamot

**Peter Markborn**  
Styrelseledamot

**Dieter Sand**  
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Arlandastad Group är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 november 2022 kl. 08.00 CET.



## Kalender

**15 februari 2023**

Bokslutskommuniké 2022

**30 mars 2023**

Årsredovisning 2022

**19 april 2023**

Årsstämma

**17 maj 2023**

Delårsrapport för perioden januari-mars 2023

**18 juli 2023**

Delårsrapport för perioden januari-juni 2023

**15 november 2023**

Delårsrapport för perioden januari-september 2023



# Revisors granskningsrapport

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

Till styrelsen i Arlandastad Group AB (publ).

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Arlandastad Group AB (publ) per 30 september och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm, den 10 november 2022.

Ernst & Young AB

**Oskar Wall**

Auktoriserad Revisor

## 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](mailto:dieter.sand@arlandastad.se), mobil: 0722-253 771*

*Johanna Klingvall, CFO, [johanna.klingvall@arlandastad.se](mailto: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*