

Q4 – 2022

295,9 MKR
Intäkter

68,4 MKR
Bruttoresultat

6 584 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.

Bokslutskommuniké, januari–december

Perioden i korthet

- Intäkterna uppgick till 295,9 Mkr (199,3).
- Resultat före värdeförändringar uppgick till 269,5 Mkr (-40,8).
- Resultatet före skatt uppgick till 415,8 Mkr (240,2).
- Periodens resultat uppgick till 486,6 Mkr (176,4), motsvarande 7,7 kronor per aktie (3,0) före och efter utspädning.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 6,6 Mdkr (6,2).
- Belåningen på fastigheterna uppgick till 1,7 Mdkr (1,6) motsvarande en belåningsgrad om 25 procent (25).
- Substansvärdet per aktie (NAV) uppgick till 89 kr (81).

Finansiella nyckeltal	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Intäkter, Mkr	87,2	76,7	295,9	199,3
Bruttoresultat, Mkr	14,5	28,4	68,4	74,4
Förändring i underliggande hyresvärde, %	7,9 %	4,0 %	29,5 %	9,0 %
Överskottsgrad, %	64 %	69 %	66 %	66 %
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-19,4	0,3	269,5	-40,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-12,8	-	91,1	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-108,4	108,3	55,1	281,0
Resultat före skatt, Mkr	-143,2	108,6	415,8	240,2
Periodens resultat, Mkr	-119,0	83,8	486,6	176,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,9	1,3	7,7	3,0
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,9	1,3	7,7	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	7,5	24,1	-93,1	-16,4
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 584	6 166	6 584	6 166
Belåningsgrad, fastigheter, %	25 %	25 %	25 %	25 %
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	89	81	89	81
Avkastning på eget kapital, %	11 %	5 %	11 %	5 %

Utvecklar och förädlar vår portfölj

Under årets sista kvartal har vi fokuserat på att utveckla de stora affärer som vi skapat under året. Vi fortsätter bygga ett bolag med stark finansiell ställning och tar hand om de möjligheter som våra stora utvecklingsprojekt skapar. Vår låga belåningsgrad om 25 procent, en snittlöptid på koncernens lån på 3,1 år samt en kassa på cirka 400 Mkr skapar trygghet i en turbulent marknad.

Under större delen av 2022 har ränteläget och inflationen gjort att både fastighetsutveckling samt finans- och transaktionsmarknaden har bromsat in. I kvartal fyra har vi börjat känna en viss lättnad där bankerna återigen har visat intresse för projektfinsiering. Vi har under kvartalet säkrat bankfinansiering om 125 Mkr i intressebolaget som vi har tillsammans med Bake My Day Holding. För Stockholm Skavsta Airport har vi säkrat ytterligare 25 Mkr i finansiering. Det visar att bankerna tror på vår affärsmodell.

Periodens resultat

Resultatet för kvartalet uppgick till -143,2 Mkr (108,6) och för helåret 415,8 Mkr (240,2). Resultatet för perioden januari till december kommer främst från förvärvet av Skavsta, 337 Mkr samt realiserade värdeförändringar på fastigheter om 91,1 Mkr. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 55,1 Mkr och beror på att våra bygggrätter ökat i värde. Årets resultat påverkas också av ett negativt rörelseresultat som kommer från förvärvade verksamheten Stockholm Skavsta Airport.

Två av Sveriges största utvecklingsprojekt

Under året genomförde vi en rad stora affärer helt i linje med planen från 2021. Nu äger och förfogar vi över två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta.

I Explore Arlandastad har vi bildat JV- och intressebolag med starka parter. Tillsammans med en av världens största fastighetsfonder har vi byggt upp en organisation som utvecklar F60 Företagspark, ett 125 000 kvm stort område. I vårt intressebolag med Bake My Day Holding bygger vi ett bageri på 10 000 kvm. Vi har även arbetat med förvärvet av Arlandastad Golf som omfattar ett markinnehav om 490 000 kvm. Ambitionen är att skapa en stadsdel för människor, företag och verksamheter inom idrott, hälsa och innovation. Där pågår planprocessarbete tillsammans med kommunen som ser detta som ett av sina mest prioriterade projekt.

I Explore Skavsta bygger vi en stark projektorganisation och samarbetar nära Nyköpings kommun och Trafikverket med viktiga infrastruktursatsningar som exempelvis Ostlänken. Tack vare en stark finansiell ställning har vi handlingsutrymme och kan optimera utvecklingstakten utifrån marknadsförutsättningarna.

Dieter Sand
VD och Koncernchef



En positiv utveckling i Skavsta

I maj 2022 förvärvade vi cirka 5 miljoner kvadratmeter mark och blev samtidigt huvudägare av Stockholm Skavsta Airport. Vi har redan tagit stora kliv för att sätta flygplatsen på den nationella och internationella flygplatskartan. Under december beslutade regeringen att utse flygplatsen till beredskapsflygplats. Vi fick även möjlighet att välkomna Norwegian till Stockholm Skavsta Airport. Från 1 april 2023 förlägger de nya flyglinjer till de populära resmålen Malaga och Alicante. Tillsammans med Jesper Fredmark, nya vd:n för flygplatsen, och Maria Karlsson, som ska driva Fastighetsförädlingen i Explore Skavsta, ser vi med tillförsikt på 2023.

Förberedelser inför Regeringskansliets ordförandeskap

Den södra delen av Scandinavian XPO har genomgått en omfattande modernisering och inkluderar nu ett attraktivt utbud av service och verksamheter för besökare. Några av de nya hyresgästerna på plats är lägenhetshotellet Stockholm Hotel Apartments med 130 nya rum, Co-working By Stockholm Hotel Apartments, Angelos Bistro & Café och IMPA Golf. Samtidigt är själva mötesdelen av arenan fullt uthyrd till Regeringskansliet under ordförandeskapet i EU:s ministerråd januari till juni 2023.

Infrastruktur på plats

Viktigt för att lyckas väl i våra projekt är en grundläggande infrastruktur. Under kvartalet färdigställde vi en större del


av huvudinfrastrukturen i Explore Arlandastad. Nu har vi bra tillgänglighet till Explore Arlandastads samtliga detaljplanerade områden.

Goda förutsättningar för fortsatt tillväxt

Med vår finansiella stabilitet, vårt långsiktiga investeringsperspektiv och vår attraktiva portfölj har Arlandastad Group goda förutsättningar att växa. Omvärldsläget är fortsatt svårt och påverkar de flesta fastighetsbolag samtidigt som räntnivåerna gör att yielderna pressas. Men bolaget står fortsatt starkt. Tuffa tider skapar även goda affärsmöjligheter.

Dieter Sand,
VD och koncernchef



 Nu äger och förfogar vi över två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta.

Det här är Arlandastad Group

Vi är ett fastighetsutvecklingsbolag med kraft att förverkliga visioner. Genom vår förmåga att se och ta tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden, skapar vi värde som växer för våra investerare och för samhället i stort.

Vår vision

Tillsammans med partners och samhälle utvecklar vi hållbara och attraktiva destinationer där verksamheter kan växa, människor mötas och idéer komma till liv.

Strategi

Vår strategi är att identifiera potentialen i stora strategiskt placerade områden och utveckla hållbara och attraktiva destinationer. Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning. I de fall vi ser att vi kan tillföra värden driver vi också operativa verksamheter.

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 områden etappvis ökar inte bara värdet där vi bygger, utan också samtidigt på alla de återstående byggrätter som ännu inte utvecklats.

Detaljplaneprocess

Våra ledord i arbetet med detaljplaner är analys, funktion och långsiktighet. Det handlar om att vi ska förverkliga vår affärsidé att ta tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden. Ett viktigt steg i denna process är att skapa generella detaljplaner som gör att vi kan anpassa området efter de behov som uppstår.

Förvaltning

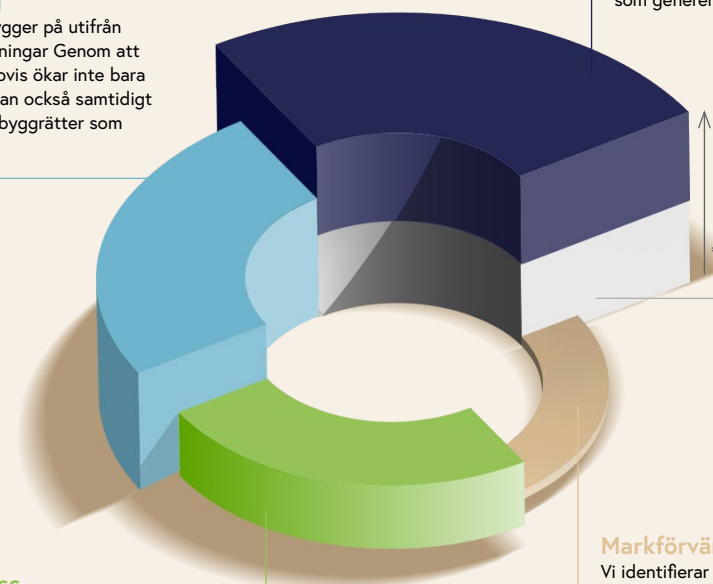
Fokus ligger på att förstå och samarbeta med våra hyresgäster. Vi förvaltar våra byggnader med ett långsiktigt och hållbart perspektiv som genererar värden och kassaflöde.

Operativa verksamheter

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 kassaflöde.

Markförvärv

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



Projektportfölj



Vi gör plats för framtiden

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på stora strategiskt placerade områden. Vi har kunskapen och förmågan att identifiera potential. Vi har modet och musklerna att förvärva. Vi har kontaktnätet och kreativiteten att utveckla attraktiva destinationer. På så sätt skapar vi värde som växer över tid.

Vi äger och driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt

När många fastighetsaktörer riktat in sig på enskilda fastigheter och begränsade ytor, tänker vi stort. När vi förvärvade det 290 hektar stora markområdet vid Arlanda var det en yta utan tydligt användningsområde vilket speglade ingångsvärdet. Idag heter samma område Explore Arlandastad och är ett av Sveriges största utvecklingsprojekt, en attraktiv destination för allt fler verksamheter. 2022 var det dags igen när vi förvärvade ett 484 hektar stort område vid Stockholm Skavsta Airport, också det ett område med fantastisk potential. Därmed äger och driver vi idag två av Sveriges största utvecklingsprojekt.



Explore Arlandastad

Explore Skavsta

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 Stadsdel för idrott, hälsa och innovation	Ej specificerat	Bedömd 150 000	Detaljplaneprocess	-2024	-	-	-
Delsumma		1 277 644			-	-	-

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	1 750	1 %
Bake My Day (intressebolag 49 %)	Bageri	9 676	Projektutveckling	2022 - 2024	170	145	100 %
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	16 550	Projektutveckling	2020 - 2025	160	100	22 %
P-hus	P-hus	19 500	Projektutveckling	2023 - 2024	68	65	0 %
Delsumma		170 170			2 211	2 060	-

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	Företagspark	38 000	Projektutveckling	2026 - 2028	551	551	-
Hotell	Hotell	6 000	Projektutveckling	2023 - 2024	150	150	-
Co-working Scandinavian XPO	Kontor	6 000	Projektutveckling	2024 - 2025	120	120	-
DRIVELAB Center kontor och expansion	Kontor/utbildning	8 000	Projektutveckling	2024 - 2026	170	170	-
Infrastruktur/väg Stadsdel 6	Infrastruktur/väg		Detaljplaneprocess	2024 - 2025	50	50	-
Stadsdel 6 – Etapp 1	Kontor och verksamheter	17 000	Detaljplaneprocess	2024 - 2025	375	375	-
Delsumma		96 000			1691	1 691	-

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 detaljplanprocess	Ej specificerat	Bedömd 430 000	Detaljplanprocess	-2024	-	-	-
Delsumma		1 042 000			-	-	-

Explore Skavsta – Planerade/kommande projekt

Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Förädling befintligt bestånd	Hyresgäst Anpassning	10 000	Projektutveckling	2023 - 2025	100	100	0 %
Nyproduktion i Östra området	Kontor/verksamhet	15 000	Projektutveckling	2023 - 2025	150	150	0 %
Delsumma		25 000			250	250	-



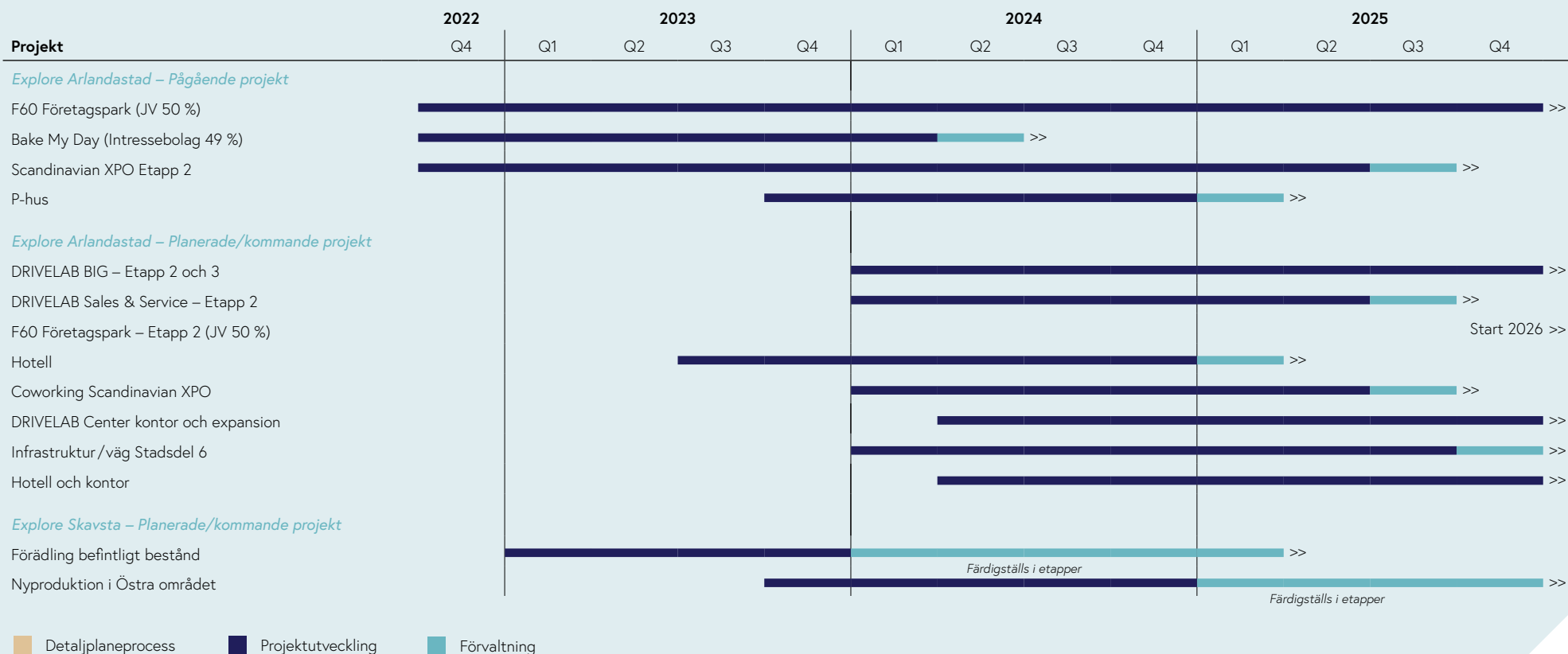
Scandinavian XPO Etapp 2: Ansiktslyft

Facelift av Scandinavian XPO Etapp 2 inkluderar en förädling av byggnadens södra delar med en omfattande renovering av exteriör och interiör. Meningen är att modernisera intrycket av de gemensamma ytorna inomhus samt göra fasaden mot parkeringen till en välkomnande entré för hyresgäster och besökare. Bygglov erhöles under kvartal två och arbetena har pågått under året. Större delen av arbetena är färdigställda och tar nu paus under det halvår som Regeringskansliet står värd för EU-ordförandeskapet 2023.

I den södra delen, som numera omnämns som Plaza XPO, finns ett attraktivt utbud av service och verksamheter för besökarna och området i stort. Till exempel lägenhetshotellet Stockholm Hotel Apartments med 130 nya rum, en boulevard samt pop-up verksamheterna Co-Working By Stockholm Hotel Apartments, den libanesiska restaurangen Angelos Bistro & Café och en träningsanläggning för golf av Impa Golf med fyra sving-studior, simulatorer och professionella golftränare.



Projektfaser under kommande treårsperiod



Explore Arlandastad

Explore 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, hälsa och innovation.

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 och attraktiv destinationsutveckling över tid.



Våra stadsdelar i Explore Arlandastad

Stadsdel 1

Stadsdel 1 är Explore Arlandastads 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 skraddarsy 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 för träning, hälsa och innovation

Vårt senaste tillskott till markinnehavet är en stadsdel med ambition att skapa en samlad plats för idrott, hälsa och innovation. Området består i ett första skede av 490 000 kvadratmeter. Förutom ytor anpassade för olika typer av idrott och hälsa samt inomhus- och utomhusidrotter skapas även en samlad plats för innovation som till exempel ett centrum med fokus på utbildning, friskvård och idrottsmedicin.



Stadsdel för träning, hälsa och innovation, visionsbild



Stadsdel 4, visionsbild

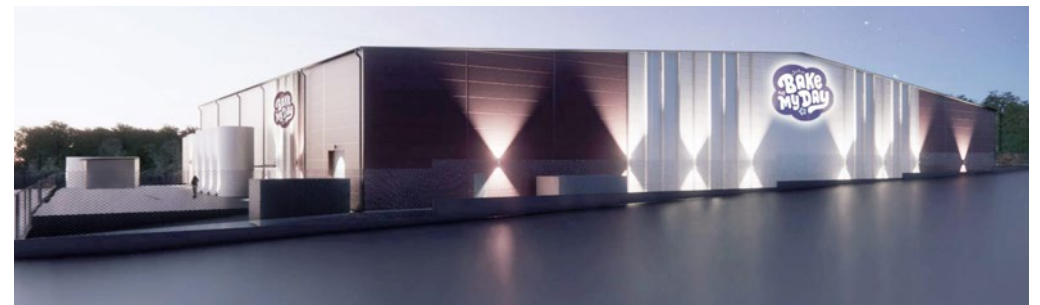


Stadsdel 6, visionsbild



Utveckling av stadsdel för träning, hälsa och innovation

Ett första steg mot en hållbar stadsdel för träning hälsa och innovation togs i och med förvärvet av del av Arlandastad Golf i november 2021. Den första utvecklingsetappen avser ett område om 490 000 kvm mark med målet att skapa en mötesplats för människor, företag och verksamheter som kan utvecklas och växa inom just idrott, hälsa och innovation. Förvärvet var villkorat av ett positivt planbesked vilket inkom från Sigtuna kommun under april månad och blev startskottet för vår långsiktiga utveckling av stadsdelen. Under kvartal tre skrevs planavtal med kommunen och under kvartal fyra har stor kraft lagts på planprocessarbetet.



Bageri 10 000 kvm – Bake My Day

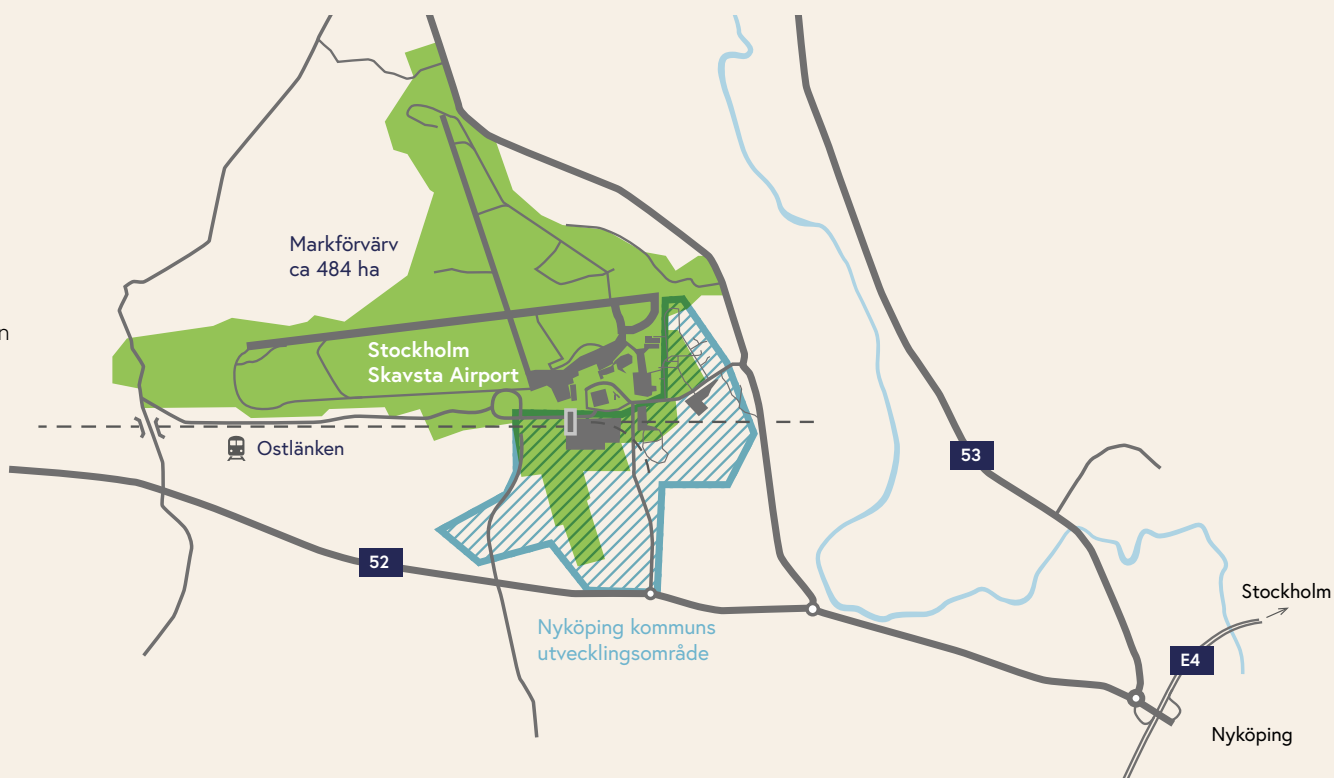
Under kvartal tre ingick Arlandastad Group ett Joint Venture med Bake My Day Holding AB. Samtidigt tecknades ett 15-årigt hyresavtal med Bake My Day AB samt byggnation av ett bageri på cirka 10 000 kvm. Bygglov för bageriet finns och markarbetena är långt framskridna. Bake My Day blir den lokala producenten av färska premiumbakverk i Explore Arlandastad. Bageriet får ett strategiskt läge direkt vid E4:an och Stockholm Arlanda Airport, mitt emellan Stockholm och Uppsala.

Explore Skavsta



Explore Skavsta är ett långsiktigt utvecklingsprojekt som passar vårt bolag.

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 Airport. En flygplats som har stor betydelse för regionens näringsliv och besöksnäring.

Flygplatsdriften kommer att fortsätta utvecklas och ett 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 föräldradröghet 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 är utmanare, 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. Korruption slår ut den sunda konkurrensen, och är därför ineffektiv. Arlandastad Group har nolltolerans för korruption och polisanmäler varje uppdagat försök till sådan.

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



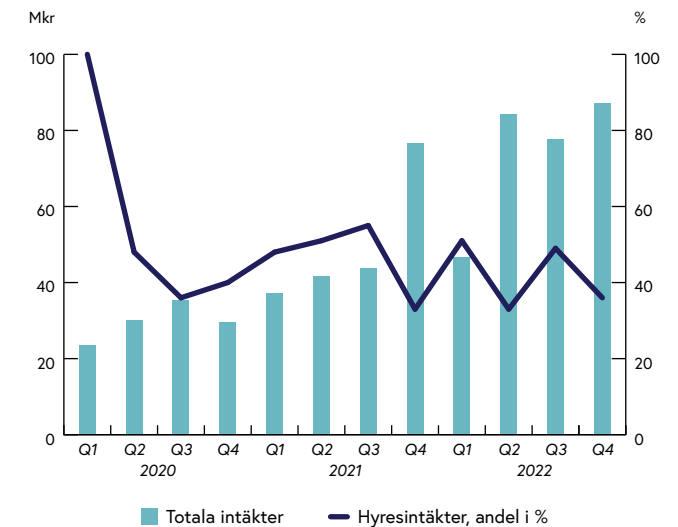
Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	30 995	25 575	122 781	88 529
Intäkter från operativa bolag	55 385	47 110	170 216	106 603
Övriga rörelseintäkter	817	3 975	2 945	4 197
Intäkter	87 197	76 661	295 941	199 330
Fastighetskostnader	-17 497	-15 474	-61 262	-51 355
Kostnader från operativa bolag	-55 217	-32 802	-166 278	-73 578
Bruttoresultat	14 483	28 385	68 401	74 397
Administrationskostnader	-20 614	-17 316	-83 350	-74 416
Finansiella intäkter	777	316	1 331	342
Finansiella kostnader	-14 019	-11 077	-54 166	-41 110
Vinst vid rörelseförvärv	-	-	337 289	-
Resultat före värdeförändringar	-19 373	307	269 506	-40 786
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-12 825	-	91 142	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-111 044	108 317	55 133	280 964
Resultat före skatt	-143 242	108 624	415 781	240 177
Skatt på årets resultat	24 266	-24 866	70 769	-63 738
Periodens resultat	-118 976	83 759	486 550	176 440
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:</i>				
Omräkning av utländska filialer	-1 572	701	-	2 565
Övrigt totalresultat	-1 572	701	-	2 565
Summa totalresultat	-120 548	84 459	486 550	179 005
Periodens totalresultat hänförligt till*				
Aktieägarna	-119 133	-	490 050	-
Innehav utan bestämmande inflytande	1 214	-	-3 500	-
- varav andel av övrigt totalresultat				
<i>Resultat per aktie före/efter utspädning, kr</i>	<i>-1,9</i>	<i>1,3</i>	<i>7,7</i>	<i>3,0</i>

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 295,9 Mkr (199,3), varav 122,8 Mkr (88,5) avser hyresintäkter och 170,2 Mkr (106,6) kan härledas till operativa verksamheter. Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till nya hyreskontrakt, ökad omsättningshyra samt förvärvad verksamhet i Skavsta. Av intäkter från operativa verksamheter om 170,2 Mkr avser 104,9 (74,3) Mkr utbildningsverksamhet, 23,3 Mkr (31,1) eventverksamhet, parkeringsverksamhet 4,4 Mkr (1,3) samt 37,6 under året förvärvad verksamhet i Stockholm Skavsta Airport.

Totala intäkter och hyresintäkter



Bruttoresultatet uppgick till 68,4 Mkr (74,4) för helåret 2022. Minskningen är främst hänförligt till förvärvet av Stockholm Skavsta Airport.

Administrationskostnaderna uppgick för 2022 till -83,4 Mkr (-74,4). Ökningen mot samma period föregående år är huvudsakligen hänförlig till ökade personalkostnader som kommer av att organisationen förstärkts samt från förvärvad verksamhet. Av administrationskostnader kommer -25,4 Mkr (-6,6) från operativa verksamheter och resterande -58,0 Mkr (-67,8) från central administration.

Finansnettot uppgick till -52,8 Mkr (-40,8) och avser räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på ökad finansiering och högre räntenivå.

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

Realiserade värdeförändringar om 91,1 (0) består av resultat vid försäljning av fastigheter till JV- och intressebolag.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 55,1 Mkr (281,0) för helåret 2022. Koncernens fastigheter värderades externt per 31 december 2022.

Skatt på periodens resultat uppgick till 70,8 Mkr (-63,7). Skatten avser till största del uppskjuten skatt och är hänförlig till realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, återlagda avskrivningar samt övriga justeringar av fastigheternas skattemässiga restvärde.

Periodens resultat uppgick till 486,6 Mkr (176,4), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 7,7 kr (3,0) före och efter utspädning.



Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Goodwill	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	416	-
Förvaltningsfastigheter	5 953 500	5 610 328
Rörelsefastigheter	574 628	512 549
Nyttjanderättstillgångar	14 994	8 698
Övriga anläggningstillgångar	82 504	37 808
Andelar i intresseföretag	302 003	13
Anläggningstillgångar	6 943 764	6 185 113
Kortfristiga fordringar	147 535	104 596
Likvida medel	394 307	441 435
Omsättningstillgångar	541 842	546 032
Summa tillgångar	7 485 606	6 731 145
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 649 074	4 160 446
Långfristiga skulder	1 635 287	1 505 409
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	4 435	5 472
Uppskjuten skatteskuld	917 547	889 249
Avsättningar	50 000	-
Långfristiga skulder	2 607 268	2 400 130
Kortfristiga räntebärande skulder	24 317	66 876
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	3 024	3 225
Aktuella skatteskulder	3 256	7 826
Övriga kortfristiga skulder	198 662	92 641
Kortfristiga skulder	229 264	170 569
Summa eget kapital och skulder	7 485 606	6 731 145

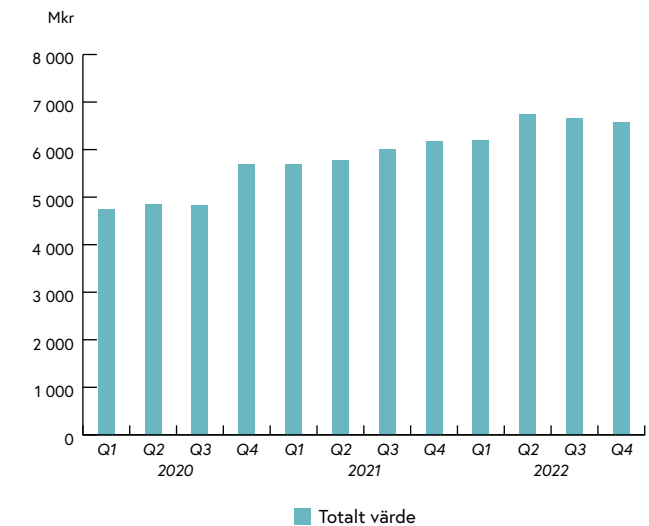
Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick till 302 Mkr (0) och utgörs främst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 255,7 Mkr och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 46,2 Mkr. Andelarna har redovisats till verkligt värde.

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 31 december till 6,6 miljarder kronor (6,2 miljarder kronor). Av ökningen står avyttrade fastigheter för -0,5 miljarder, förvärvade fastigheter för +0,6 miljarder. Periodens orealiserade värdeförändringar utgör 0,2 mkr av ökningen och kommer främst från byggrätter och mark. I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Verkligt värde per 1 januari	5 610	5 222
Investeringar i befintliga fastigheter	140	108
Årets förvärv	626	-
Avyttringar	-452	-
Omklassificeringar	-25	-
Orealiserade värdeförändringar	55	281
Verkligt värde per periodens slut	5 953	5 610
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Kommersiella fastigheter	2 341	1 995
Byggrätter	3 612	3 615

Rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Ingående anskaffningsvärde	513	502
Investeringar i befintliga fastigheter	55	25
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	25	-
Årets avskrivningar	-18	-15
Utgående redovisat värde	575	513

Belåningsgrad fastighetsbestånd

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

	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Belåningsgrad (LTV)	25%	25%

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

Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick till 7,5 Mdr per den 31 december 2022 (6,7). Det egna kapitalet uppgick till 4,6 mdr, vilket är en ökning från det senaste årsskiftet med 489 Mkr och är hänförlig till det positiva resultatet. Koncernens soliditet uppgick till 62 procent vid periodens slut jämfört med 62 procent vid det samma kvartal 2021. Avkastningen på eget kapital var 11 procent under de senaste 12 månaders perioden (5 procent per 31 december 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 31 december 2022 har inga teckningsoptioner nyttjats. 2021 betalades teckningslikvid in om 84 ksek vilken återbetalades 2022.

Skatt

Uppskjuten skatt per den 31 december uppgick till 917,5 Mkr (889,2). Den uppskjutna skatteskulden är väsentligen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Avsättningar

I samband med förvärvet av Stockholm Skavsta Airport gjordes en miljöutredning för att säkerställa vilka miljörisker som var förknippade med förvärvet. Den största miljöriskerna rör eventuell framtida rening av en vattentäkt på flygplatsområdet. För miljöriskerna har en avsättning om 50 Mkr gjorts.

Finansiering

Räntebärande nettoskulder uppgick till 1,7 mdr (1,6) vid periodens slut. I april 2022 refinansierades koncernens då samtliga fastighetslån och delades upp i två lån med löptid på tre respektive fem år. Under årets två sista kvartal har finansiering om 100 Mkr säkerställts i Skavsta. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 4,5 procent (2,8). Räntetäckningsgraden för helåret uppgick till 0,9 (1,41). Av skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år avser 31 Mkr byggnadskrediter som kommer att läggas om till långsiktig finansiering under första kvartalet 2023. Av skulder som förfaller inom 1–2 år ingår förlagslån om 150 Mkr.

Fördelning av räntebärande skulder

Belopp i Mkr	
Fastighetslån	1 477,6
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt	31,0
Övrig finansiering	-
Totala räntebärande skulder	1 658,6
Ej nyttjad kreditfacilitet	8,0

Kreditförfallostruktur 31 december 2022

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	50,9	3 %
1–2 år	169,9	10 %
2–3 år	752,1	45 %
3–4 år	108,3	7 %
4–5 år	577,4	35 %
>5 år	0,0	0 %
Totalt	1 658,6	100 %

Ränteförfallostruktur 31 december 2022

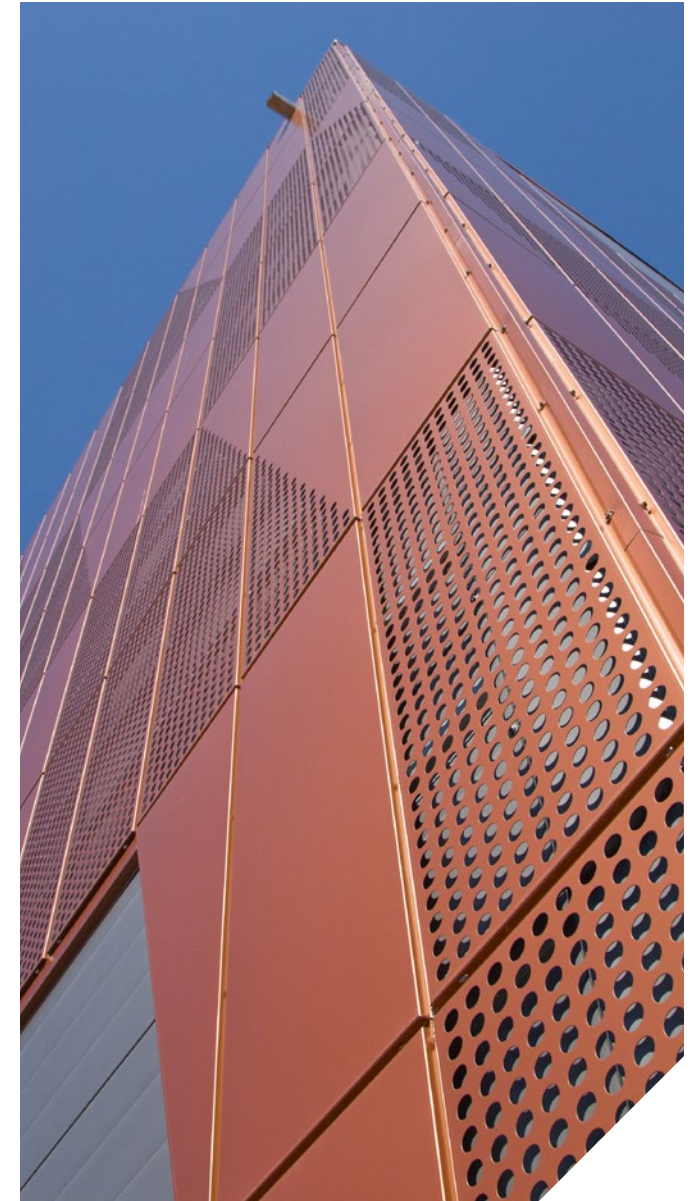
Förfallotidpunkt	Mkr	Andel, %
0–1 år	85,5	33 %
1–2 år	73,1	29 %
2–3 år	62,2	24 %
3–4 år	31,1	12 %
4–5 år	4,0	2 %
>5 år	0,0	0 %
Totalt	255,9	100 %

I tabellen tas ej hänsyn till eventuell refinansiering. Av krediter som förfaller till betalning inom ett år utgör 31 Mkr byggnadskreditiv som ska läggas om till slutfinansiering.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserad vinst		
Eget kapital 2021-01-01	179	408 725	-	3 146 855	-	3 555 759
Periodens resultat jan-dec 2021	-	-	-	176 440	-	176 440
Periodens övrigt totalresultat jan-dec 2021*	-	-	2 565	-	-	2 565
Transaktioner med ägare:						
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	-	-
Fondemission	323	-	-	-323	-	-
Nyemission	56	425 542	-	-	-	425 598
Incitamentsprogram	-	84	-	-	-	84
Eget kapital 2021-12-31	569	834 340	2 565	3 322 972	-	4 160 446
Periodens resultat jan-dec 2022	-	-	-	490 050	-3 500	486 550
Periodens övrigt totalresultat jan-dec 2022	-	-	-	-	-	-
Omföring av omräkningsreserv*	-	-	-2 565	-	-	-2 565
Minoritetens andel	-	-	-	-	4 727	4 727
Transaktioner med ägare:						
Nyemission	-	-	-	-	-	-
Incitamentsprogram	-	-84	-	-	-	-84
Eget kapital 2022-12-31	569	834 256	-	3 813 022	1 227	4 649 074

* Avser omräkningsdifferenser i nordiska filialer vilka per den 31 december 2022 har avregistrerats.



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Resultat efter finansiella poster	-19 373	307	269 506	-40 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-5 528	6 469	-309 590	21 721
Summa	-24 901	6 776	-40 084	-19 065
Betald skatt	4 603	4 161	-3 605	1 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-20 298	10 937	-43 689	-17 365
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager	-1 083	-	-1 145	-
Förändring av rörelsefordringar	5 437	3 555	-33 727	-6 829
Förändring av rörelseskulder	23 493	9 601	-14 533	7 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 549	24 094	-93 094	-16 367
Investeringsverksamheten				
Rörelseförvärv	-	-	-30 140	-
Avyttring av fastighet	-	-	266 146	-
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-31	-	-10	-
Avyttring av dotterföretag	-	-18	-	-18
Erlagd handpenning	-30 000	-	-30 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 677	-44 439	-216 967	-139 512
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	29 901	-	-28 491	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 807	-44 457	-39 462	-139 530
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	25 598	-	425 598
Incitamentsprogram	-	84	-84	84
Upptagna lån	25 000	12 862	114 505	19 954
Amortering av låneskulder	590	-6 889	-28 993	-11 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 590	31 655	85 428	433 947
Periodens kassaflöde	-32 668	11 292	-47 128	278 050
Likvida medel vid årets början	426 983	430 125	441 435	163 351
Kursdifferens i likvida medel	-8	18	-	34
Likvida medel vid årets slut	394 307	441 435	394 307	441 435

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -47,1 Mkr (278,1), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -93,1 Mkr (-16,4), investeringsverksamheten -39,5 Mkr (-139,5) och finansieringsverksamheten 85,4 Mkr (433,9).

Rörelsekapitalförändringen uppgick till -49,4 Mkr (0,1) och ej kassaflödespåverkande poster uppgick till -309,6 Mkr (21,7). Justering för poster som ej ingår i kassaflödet huvudsakligen av omvärdering andelar i intressebolag -273,7 Mkr, resultat försäljning av dotterföretag 273,7 samt resultatföring av negativ goodwill om -337,3.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om -39,5 Mkr (-139,5) avser investeringar i fastigheter -217,0 Mkr (-139,5), finansiella anläggningstillgångar -28,5 Mkr (0) förvärv av dotterföretag -30,1 Mkr (0), avyttring av fastighet 266,1 Mkr (0) samt erlagd handpenning för villkorat förvärv -30,0 Mkr (0).

Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med 85,4 Mkr (433,9) och avser nyupptagna lån om 114,5 Mkr (20,0) och amortering av låneskulder -29,0 Mkr (-11,7).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 394,3 Mkr jämfört med 441,4 Mkr vid samma period föregående år.

Segmentsredovisning – verksamhetsområden

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

Verksamheten har hittills fokuserat på att förädla och förvalta ett stort markområde, Explore Arlandastad. 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. Under 2022 förvärvade bolaget ett 484 hektar stort område kallat för Explore Skavsta.

Sedan fjärde kvartalet 2020 är två byggnader klassificerade som rörelsefastigheter där två operativa verksamheter inom koncernen, Training Partner och Scandinavian XPO, huvudsakligen bedriver verksamhet. Per 31 december 2022 har även del av fastighetsbeståndet i Explore Skavsta omklassificerats till rörelsefastighet. Det gäller de fastigheter som nyttjas inom verksamheten för Stockholm Skavsta Airport.

De operativa verksamheterna 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 utvecklingsprojekt successivt färdigställs, dels att hyresnivåerna normalt sett är högre i närliggande områden och kommuner. Vidare bidrar verksamheterna inom Operativa verksamheter, som Training Partner, Scandinavian XPO och Stockholm Skavsta Airport, till fler besök på området 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 – dec, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringsar	Summa
Hysesintäkter	7 321	141 928	-	-26 468	122 781
Intäkter från operativa bolag	-	-	170 216	-	170 216
Övriga intäkter	12	532	1 758	642	2 945
Rörelseintäkter	7 333	142 460	171 974	-25 826	295 942
Fastighetskostnader	-	-43 041	-	-38	-43 078
Avskrivning fastigheter	-	-18 184	-	-	-18 184
Kostnader från operativa bolag	-	-	-192 143	25 865	-166 278
Bruttoresultat	7 333	81 235	-20 169	-	68 402
Administrationskostnader	-5 401	-21 437	-25 357	-31 152	-83 350
Finansnetto	-514	-50 147	-2 174	-	-52 835
Återföring negativ goodwill	-	-	-	337 289	337 289
Resultat före värdoförändringar	1 418	9 651	-47 700	306 137	269 507
Realiserade värdoförändringar fastigheter	91 142	-	-	-	91 142
Orealiserade värdoförändringar fastigheter	53 633	1 500	-	-	55 133
Resultat före skatt	146 193	11 151	-47 700	306 137	415 782

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

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 141,9 Mkr (100,1). Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till nya hyreskontrakt, ökad omsättningshyra samt förvärvad fastighetsförvaltning i Skavsta.

Fastighetskostnaderna (exklusive avskrivningar) uppgick till -43,0 Mkr (-33,6). Av ökningen kommer cirka 1 Mkr från förvärvad verksamhet i Skavsta, 1 Mkr från ökade kostnader för reparationer och underhåll, 1 Mkr från kostnader för el och uppvärmning och 5 mkr utgörs av ökade driftskostnader.

Bruttoresultatet uppgick till 81,2 Mkr (51,6). Ökningen kan främst härledas till högre fastighetsintäkter, 42,3 Mkr, högre fastighetskostnader -9,5 Mkr samt ökade avskrivningar på rörelsefastigheter -3,2 Mkr.

Administrationskostnader uppgick till -21,4 Mkr (-11,5) ökningen mot samma period föregående år är huvudsakligen hänförlig till ökade personalkostnader.

Finansiella poster uppgick till -50,1 Mkr (-35,4) och avser huvudsakligen räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på en högre räntebärande skuld och en högre ränta. Snitträntan uppgick i fjärde kvartalet till 4,5 procent jämfört med 2,8 procent föregående period.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 9,7 Mkr (4,7).

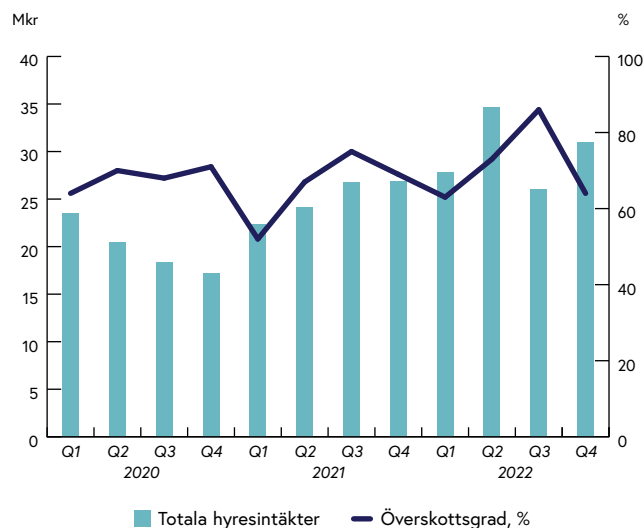
Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut varje kvartal. Per den 31 december 2022 har fastigheterna värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen uppgick till 6,48 procent (6,38) procent.

Nyckeltal, Fastighetsförvaltning, Mkr

Driftnetto	23,2	26,9	93,0	66,6
Överskottsgrad	64 %	69 %	66 %	66 %
Resultat före värdeförändringar	-13,6	-4,2	-9,7	4,7
Underliggande hyresvärde	186	145	186	145
Förändring av underliggande hyresvärde	7,9 %	4,0 %	29,5 %	8,8 %
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter	8,2 %	-	9,7 %	-
Belåningsgrad	25 %	25 %	25 %	25 %
Marknadsvärde kommersiella fastigheter	2 341	1 995	2 341	1 995

	Kvartal		Ackumulerat	
	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Driftnetto	23,2	26,9	93,0	66,6
Överskottsgrad	64 %	69 %	66 %	66 %
Resultat före värdeförändringar	-13,6	-4,2	-9,7	4,7
Underliggande hyresvärde	186	145	186	145
Förändring av underliggande hyresvärde	7,9 %	4,0 %	29,5 %	8,8 %
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter	8,2 %	-	9,7 %	-
Belåningsgrad	25 %	25 %	25 %	25 %
Marknadsvärde kommersiella fastigheter	2 341	1 995	2 341	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 byggandet och sedermera förvaltning av fastigheterna.

Per 31 december 2022 har koncernen ianspråktagit mindre än tio procent av de potentiella byggrätterna om cirka 1,3–1,4 miljoner kvm BTA inom utvecklingsprojektet Explore Arlandastad. Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga faktorer i Arlandastad Groups värdeskapande.

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheterna i Arlandastad Group är i linje med föregående år och uppgår till 3 612 Mkr (3 615). Arlandastad Group har avyttrat cirka 134 000 kvm BTA till intressebolag. Samtidigt har förvärvet av Skavsta bidragit med ytterligare värde om 204 Mkr varav 163 Mkr avser byggrätter och resterande värdering av råmark.

I Explore Arlandastad har byggrätternas genomsnittliga värde ökat från 3 206 till 3 426 kr/kvm BTA, till stor del på grund av de affärer koncernen gjort i området samt ändrade antaganden om inom vilken tid byggrätterna förväntas nyttjas. I Explore Skavsta har 540 000 kvm BTA värderats till ett genomsnittligt värde om 302 kr/kvm BTA.

Den totala projektvinsten uppgick till 35 procent för 2022 (40). Arlandastad Groups infrastrukturprojekt ingår inte i projektvinsten.

Nyckeltal, Fastighetsförädling, Mkr	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Investeringar	67	19	195	108
Projektvinst %	-	-	35%	40%
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 426	3 206	3 426	3 206
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	302	-	302	-
Marknadsvärde förädlingsfastigheter	3 612	3 615	3 612	3 615



Verksamhetsområde Operativa verksamheter

I verksamhetsområde operativa verksamheter ingår huvudsakligen tre dotterbolag; Training Partner och Scandinavian XPO och sedan den 17 maj 2022 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.

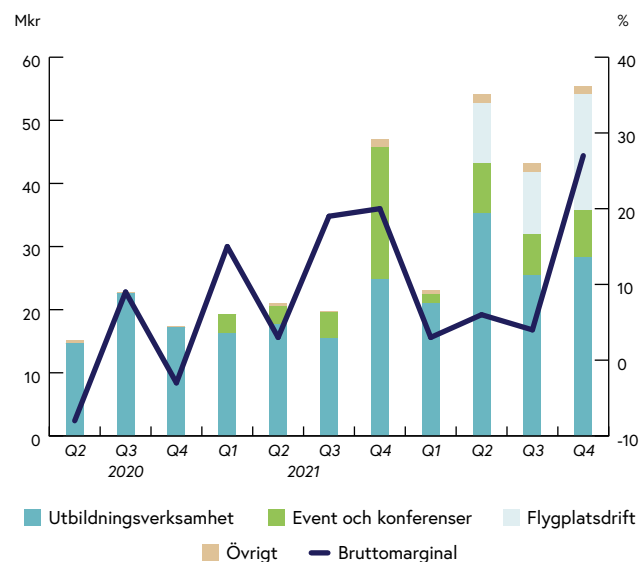
De totala intäkterna uppgick till 170,2 Mkr (106,6) för året 2022. Ökningen beror huvudsakligen på utbildningsverksamheten +64,6 Mkr, evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO minskade med 1,9 Mkr, flygplatsverksamhet bidragit med 37,6 Mkr.

Av verksamhetsområdets totala intäkter för året 2022 om 170,2 Mkr står Training Partner för 104,9 Mkr, Scandinavian XPO för 23,3 Mkr och Stockholm Skavsta Airport för 37,6 Mkr. Resterande intäkter avser till exempel parkeringsverksamhet. Av motsvarande period 2021 intäkter om 106,6 Mkr står Training Partner för 74,3 Mkr och Scandinavian XPO för 23,3 Mkr.

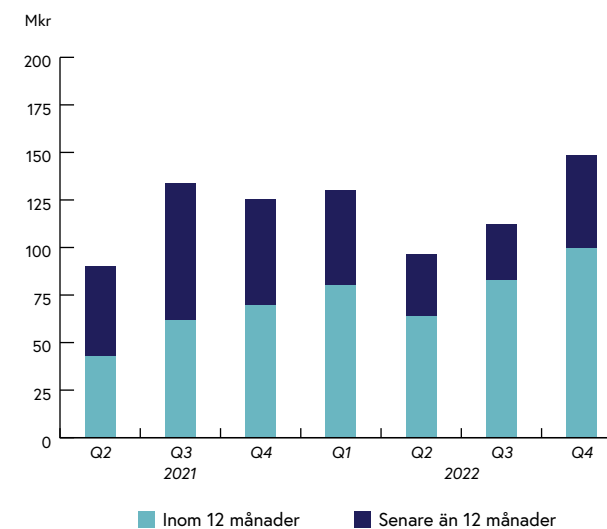
Affärsområdets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 148,2 Mkr (125,4), varav av 99,7 Mkr bedöms redovisas under den kommande tolv månadersperioden. Bruttoresultat uppgick -20,2 Mkr (16,8), med en marginal om -12 procent (16). Resultatet före skatt var -47,7 Mkr (7,2). Det försämrade resultatet beror främst på förvärvet av Stockholm Skavsta Airport.

Nyckeltal operativa bolag, Mkr	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Intäkter från operativa bolag	55,4	47,1	170,2	106,6
Bruttoresultat	-22,5	9,5	-20,2	16,8
Total orderstock	-	-	148,2	125,4
Orderstock kommande 12 månader	-	-	99,7	69,8

Totala intäkter och bruttomarginal



Orderstock



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	5 069	5 303	21 693	19 206
Övriga rörelseintäkter	2 965	9 065	10 132	9 065
Totala intäkter	8 034	14 368	31 825	28 271
Fastighetskostnader	-3 247	-1 938	-10 106	-7 245
Driftsöverskott	4 788	12 430	21 719	21 026
Administrationskostnader	-12 792	-7 854	-40 444	-49 511
Av- och nedskrivningar	-36 433	-14 660	-40 504	-18 689
Finansnetto	-4 733	-3 361	251 407	-12 431
Förvaltningsresultat	-49 171	-13 445	192 178	-59 605
Bokslutsdispositioner	-6 673	-30 913	-1 073	-30 913
Resultat före skatt	-55 844	-44 358	191 105	-90 518
Skatt på årets resultat	706	715	706	715
Periodens resultat	-55 138	-43 643	191 811	-89 803

Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består för närvarande av koncernfunktioner, koncernadministration och fastighetsförvaltning. Totala intäkter uppgick för året till 31,8 Mkr (28,3) Hyresintäkterna uppgick till 21,7 Mkr (19,2) och övriga intäkter till 10,1 Mkr (9). Övriga rörelseintäkter avser huvudsakligen Management fee samt vidarefakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen.

Administrationskostnaderna uppgick till -40,4 Mkr (-49,5). Av- och nedskrivningar kommer främst från nedskrivning av aktier i dotterföretag om -35 Mkr (0). Finansnettot uppgick till 251,4 (-12,4) och är i huvudsak hänförlig till försäljning av aktier i dotterföretag. Årets resultat för moderbolaget uppgick till 191,8 Mkr (-89,8).

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

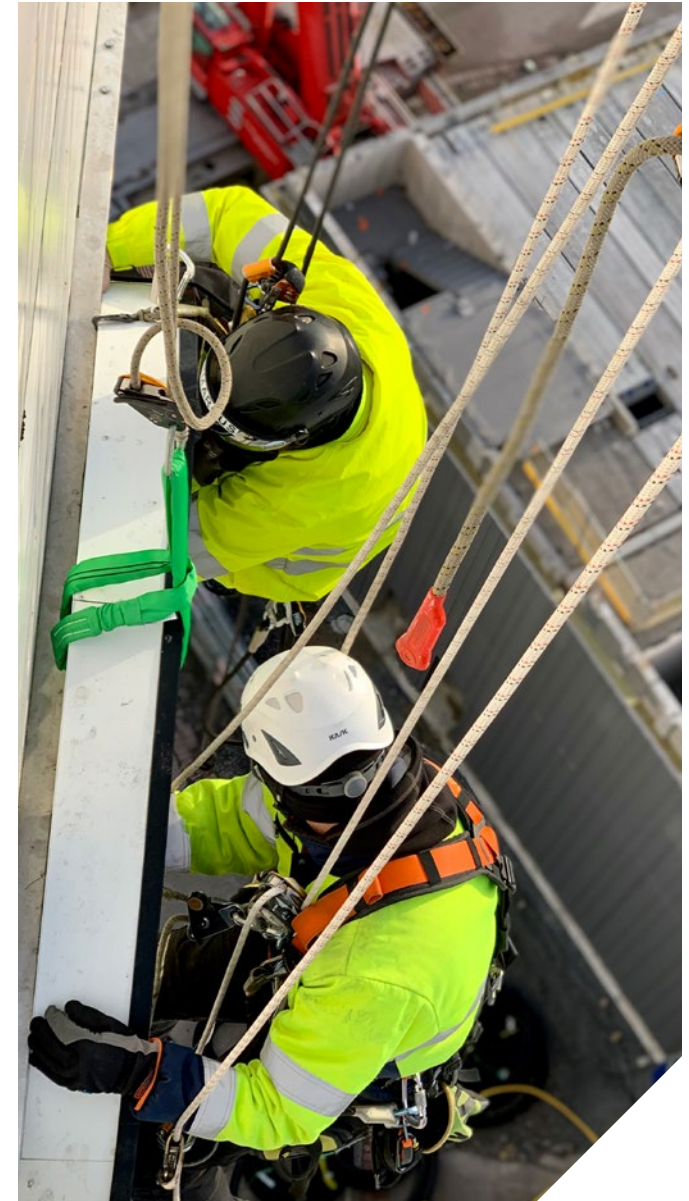
Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	138 569	137 684
Andelar i koncernföretag	215 712	151 459
Fordringar hos koncernföretag	1 869 549	425 496
Övriga anläggningstillgångar	39 247	4 336
Anläggningstillgångar	2 263 077	718 974
Övriga kortfristiga fordringar	39 562	17 887
Likvida medel	340 761	418 254
Omsättningstillgångar	380 323	436 140
Summa tillgångar	2 643 399	1 155 114
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	939 903	748 176
Långfristiga räntebärande skulder	1 503 262	315 600
Långfristiga skulder	1 503 262	315 600
Skulder till koncernföretag	167 969	50 988
Kortfristiga skulder	32 266	40 350
Kortfristiga skulder	200 234	91 338
Summa eget kapital och skulder	2 643 399	1 155 114

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 2 643,4 Mkr per 31 december 2022, jämfört med 1 155,1 Mkr vid samma period föregående år. Det egna kapitalet uppgick till 939,9 Mkr, jämfört med 748,2 Mkr per 31 december 2021. Ökningen av det egna kapitalet kommer från årets resultat.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	179	105 470	371 098	-64 451	412 296
Omföring av föregående års resultat	-	-	-64 451	64 451	-
Periodens resultat	-	-	-	-89 803	-89 803
Transaktioner med ägare:					
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	-
Fondemission	323	-	-323	-	-
Incitamentprogram	-	-	84	-	84
Nyemission	56	425 543	-	-	425 599
Eget kapital 2021-12-31	569	531 002	306 408	-89 803	748 176
Omföring av föregående års resultat	-	-	-89 803	89 803	-
Periodens resultat	-	-	-	191 811	191 811
Transaktioner med ägare:					
Nyemission registrerad	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-	-
Incitamentprogram	-	-84	-	-	-84
Eget kapital 2022-12-31	569	530 918	216 605	191 811	939 903



Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 162 (64) personer varav 80 personer tillkommit genom den förvärvade verksamheten Stockholm Skavsta Airport.

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 verksamheter 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 verksamheter

Intäkter från operativa verksamheter 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. En turbulent omvärld har lett till ökad inflation och större osäkerhet i leverantörskedjorna vad gäller både pris och leveranstider för byggmaterial. Energifiserna 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 31 december 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.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Arlandastad den 15 februari 2023.

Styrelsen

Kalender

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

15 februari 2024

Bokslutskommuniké för perioden januari-december 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 verksamheter

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

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under periodens slut.

Orderstock intäkter från operativa verksamheter

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

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