

Delårsrapport, januari–mars 2023

Perioden i korthet

- Intäkterna uppgick till 100,7 Mkr (46,7).
- Resultat före värdeförändringar uppgick till -34,4 Mkr (-10,5).
- Resultatet före skatt uppgick till -63,9 Mkr (-10,5).
- Periodens resultat uppgick till -71,3 Mkr (-12,4), motsvarande -1,1 kronor per aktie (-0,2) före och efter utspädning.
- Marknadsvärde fastighetsportföljen 6,6 Mdkr (6,2).
- Belåningen på fastigheterna uppgick till 1,7 Mdkr (1,5) motsvarande en belåningsgrad om 25 procent (25).
- Substansvärdet per aktie (NAV) uppgick till 87 kr (80).

Efter periodens utgång

- Arlandastad Group har anlitat Henrik Morén som interim CFO.

Finansiella nyckeltal	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Jan – dec 2022
Intäkter, Mkr	100,7	46,7	295,9
Bruttoresultat, Mkr	14,5	15,5	68,4
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-34,4	-10,5	269,5
Resultat före skatt, Mkr	-63,9	-10,5	415,8
Periodens resultat, Mkr	-71,3	-12,4	486,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,1	-0,2	7,7
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,1	-0,2	7,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-58,1	-30,8	-93,1
Belåningsgrad, fastigheter, %	25	25	25
Avkastning på eget kapital, %	10	5	11
Fastigheter nyckeltal			
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 586	6 201	6 584
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	87	80	89
Förändring i underliggande hyresvärde, %	-4,3	0,0	29,5
Överskottsgrad, %	53	63	66
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-	-	91,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-26,2	-	55,1

Marknadsvärde
fastighetsportföljen

6 586 MKR
(6 201 Mkr)

Periodens resultat

-71,3 MKR
(-12,4 Mkr)

Avkastning på
eget kapital

10 %
(5 %)

Intäkter

100,7 MKR
(46,7 Mkr)

Belåningsgrad

25 %
(25 %)

NAV per aktie

87 KR
(80 Kr)



Dieter Sand
VD och Koncernchef

En styrka i dessa tider är vår finansiella stabilitet, vårt långsiktiga investeringsperspektiv och vår fastighetsutvecklingsportfölj som bidrar till en betydande stabilitet i bolagets tillgångsvärden.

Fokus på förädling och detaljplanearbete

Omvärldsläget är allttjämt utmanande. Våra hyresintäkter och övriga intäkter mer än fördubblades första kvartalet. Trots det minskade resultatet till följd av ökade finansiella kostnader, planenligt ökade kostnader i Skavsta samt negativ orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheterna. I en osäker marknad står vi stabilt, vilket stöds av vår fastighetsvärdering och vår finansiella ställning.

Intäkterna ökade till 101 Mkr

Intäkterna det första kvartalet ökade med 116 procent till ca 101 Mkr (47). Hyresintäkter stod för ca 38 Mkr (24) där ökningen främst beror på indexuppräknning, ökad omsättningshyra och verksamheten i Skavsta. Intäkter från den operativa verksamheten uppgick till ca 62 Mkr (23).

Resultatet minskade till -71 Mkr

Periodens resultat minskade till ca -71 Mkr (-12). Den huvudsakliga förklaringen är högre finansiella kostnader där vår genomsnittliga räntenivå gått från 2,7 till 5,2 procent. Resultatet påverkas även som förväntat av ökade administrationskostnader kopplade till Stockholm Skavsta Airport, där fokus nu ligger på att nå lönsamhet, samt av negativ orealiserad värdeförändring om ca 26 Mkr för förvaltningsfastigheterna.

Oförändrad belåningsgrad på 25 procent

En styrka i dessa tider är vår finansiella stabilitet, vårt långsiktiga investeringsperspektiv och vår fastighetsutvecklingsportfölj som bidrar till en betydande stabilitet i bolagets tillgångsvärden. Fastigheternas marknadsvärde per 31 mars uppgick till 6,6 Mdkr (6,2). Belåningsgraden var 25 procent (25). Pågående och beslutade projekt är fullt finansierade. Därtill hade vi en kassa vid periodens slut som uppgick till ca 276 Mkr.

Detaljplanearbete nyckel till värdeskapande

Vi äger och förfogar över sammanlagt nära 8 miljoner kvadratmeter mark, fördelat på två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta, strategiskt placerade i anslutning till infrastrukturnoder. Under kvartalet pågick arbeten med detaljplaner på bägge platserna, som när de blir antagna har en potential om

ytterligare drygt 1 miljon kvm byggrätter. Arbetet sker i nära samarbete med berörda kommuner och tillsammans med Trafikverket för pågående infrastruktursatsningar som exempelvis den viktiga Ostlänken.

För Stockholm Skavsta Airport ligger fokus, förutom att nå lönsamhet, på fortsatt utveckling av flygplatsdriften. Från 1 april 2023 flyger Norwegian från flygplatsen. Under kvartalet fortskred bygget av bageriet Bake My Day om 10 000 kvadratmeter i Arlandastad, vilket väntas stå klart första kvartalet 2024. Uthyrningen av mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO och hela Quality Hotel Arlanda XPO till Regeringskansliet under ordförandeskapet i EU pågår till juni 2023. Uthyrningsavtalet är ett exempel på hur vi driver fastighetsaffärer genom att skapa synergier mellan de olika verksamheterna i våra fastigheter. Förhyrningen har i sin tur attraherat nya hyresgäster.

Betydande potential att utveckla värden i våra stora markområden

Trots rådande marknadsläge ser vi betydande potential att växa och förädla de stora strategiskt placerade markområden som vi förvärvat till fördelaktiga ingångsvärden. Arlandastad Group är och förblir en långsiktig fastighetsutvecklare som i dialog med kommuner, myndigheter och företag skapar varaktiga värden, till gagn för såväl aktieägare som samhället i stort.

Dieter Sand,
VD och koncernchef

Det här är Arlandastad Group

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag. Genom vår förmåga att se och ta tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden, skapar vi värde för investerare och samhället i stort. Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning samt driver operativa verksamheter i de fall det tillför värden till fastighetsaffären.

Mål

Avkastning

Avkastning på eget kapital skall över tid överstiga 15 procent.

Riskbegränsning

Fastigheternas belåningsgrad skall över tid ej överstiga 50 procent.

Hur vår affärsmodell skapar värde

Fastighetsförädling, 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 värdet på alla de återstående byggrätter som ännu inte har utvecklats.

Fastighetsförädling, 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 den här processen är att skapa generella detaljplaner som gör att vi kan anpassa området efter de behov som uppstår.

Operativa verksamheter

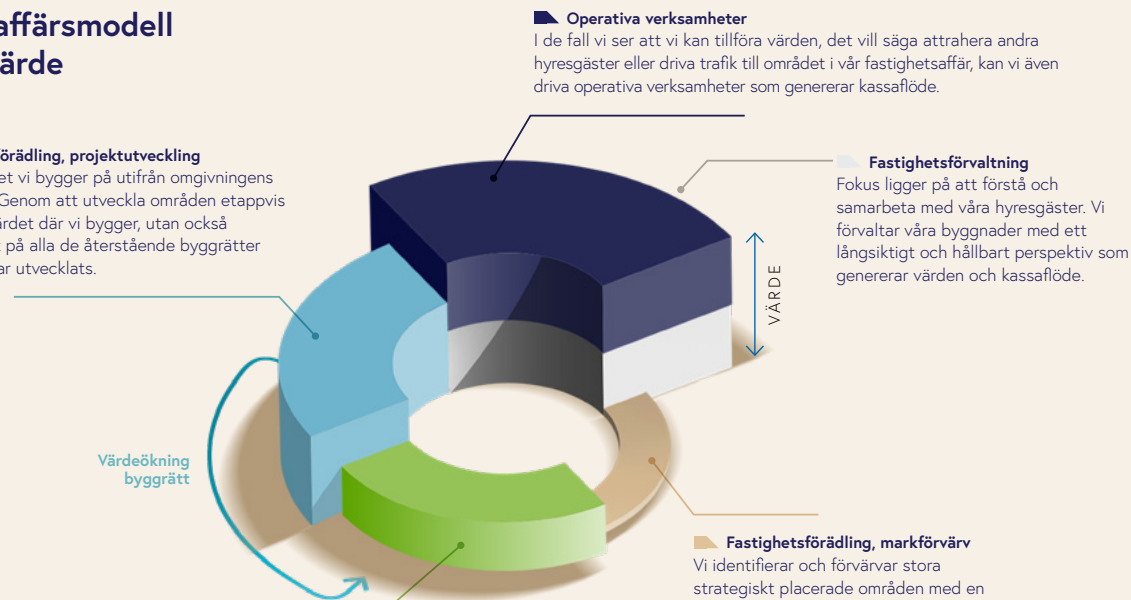
I de fall vi ser att vi kan tillföra värden, det vill säga attrahera andra hyresgäster eller driva trafik till området i vår fastighetsaffär, kan vi även driva operativa verksamheter som genererar kassaflöde.

Fastighetsförvaltning

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.

Fastighetsförädling, markförvärv

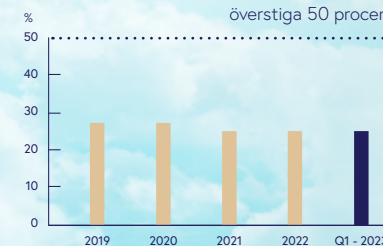
Vi identifierar och förvärvar stora strategiskt placerade områden med en växande infrastruktur och utvecklad potential. Varje plats ska gå att hållbart planera, utveckla, bygga och förvalta utifrån vår affärsmodell.



Våra mål



Avkastningen på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent.



Fastigheternas belåningsgrad ska över tid inte överstiga 50 procent.

Explore Arlandastad

Explore Skavsta

Projekt och byggrätter

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	1 725	1 %
Bake My Day (intressebolag 49 %)	Bageri	9 676	Projektutveckling	2022 - 2024	170	130	100 %
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	16 550	Projektutveckling	2020 - 2025	160	99	28 %
P-hus	P-hus	19 500	Projektutveckling	2023 - 2024	68	65	0 %
Delsumma		170 170			2 211	2 019	-

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	-
Vård och rehab	Vård och rehab	790	Projektutveckling	2023	12	12	-
F60 Företagspark – Etapp 2	Företagspark	38 000	Projektutveckling	2026 - 2028	551	551	-
Hotell	Hotell	6 000	Projektutveckling	2024 - 2025	150	150	-
Co-working Scandinavian XPO	Kontor	6 000	Projektutveckling	2025 - 2026	120	120	-
DRIVELAB Center kontor och expansion	Kontor/utbildning	8 000	Projektutveckling	2024 - 2026	170	170	-
Infrastruktur/väg Stadsdel 6	Infrastruktur/väg		Detaljplaneprocess	2025 - 2026	50	50	-
Stadsdel 6 – Etapp 1	Kontor och verksamheter	17 000	Detaljplaneprocess	2025 - 2026	375	375	-
Delsumma		96 790			1 703	1 703	-

Explore Skavsta – Byggrätter

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

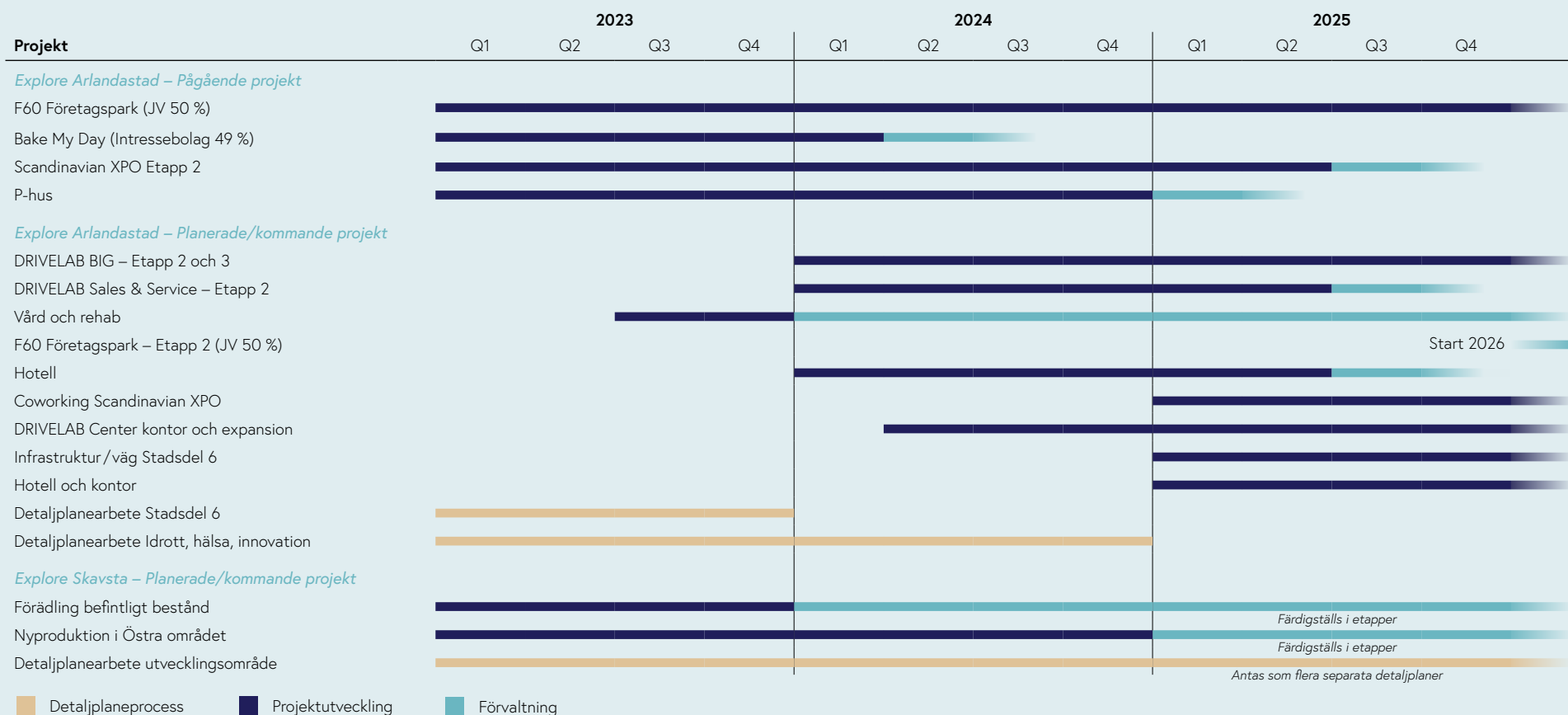
Explore Skavsta – Planerade/kommande projekt

Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Förädling befintligt bestånd	Hyresgäst Anpassning	5 000	Projektutveckling	2023 -2025	100	100	0 %
Nyproduktion i Östra området	Kontor/ verksamhet	10 000	Projektutveckling	2024 -2025	150	150	0 %
Delsumma		15 000			250	250	-





Projektfaser under kommande treårsperiod



Två av Sveriges största utvecklingsprojekt

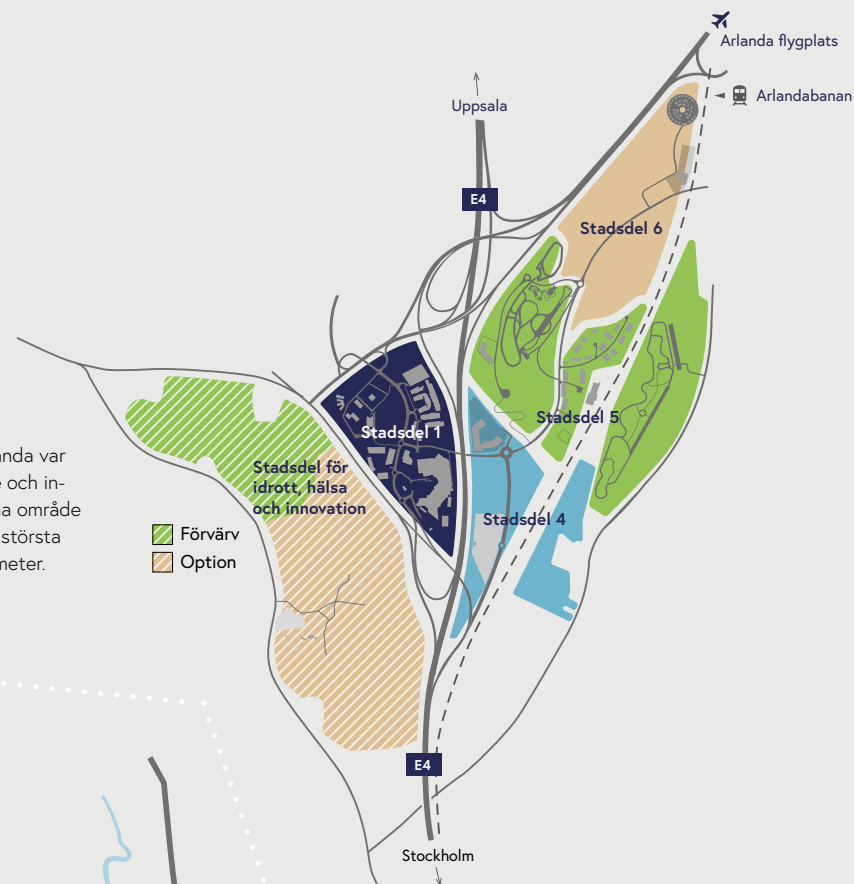
Arlandastad Group äger och driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt. Fördelat på två strategiskt placerade områden äger och förfogar vi över närmare 8 miljoner kvadratmeter mark.



Explore Arlandastad

När vi förvärvade den stora marken vid Arlanda var det en yta utan tydligt användningsområde och ingångsvärdet var därefter. I dag heter samma område Explore Arlandastad och är ett av Sveriges största utvecklingsprojekt om 2,9 miljoner kvadratmeter.

Förvärv
Option



Explore Skavsta

År 2022 var det dags igen när vi förvärvade ett 4,84 miljoner kvadratmeter stort område vid Stockholm Skavsta Airport. Därmed äger och driver vi i dag två av Sveriges största utvecklingsprojekt.

Nyköping kommuns
utvecklingsområde



Explore Arlandastad

Förädling och detaljplanearbete

Under kvartalet pågick arbetet med detaljplaner i Stadsdel 6 och i området för idrott och hälsa. Bygget av bageriet Bake My Day om 10 000 kvadratmeter fortskred enligt plan och väntas stå klart första kvartalet 2024.

Uthyrning till Regeringskansliet

Uthyrningen av mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO och hela Quality Hotel Arlanda XPO till Regeringskansliet under ordförandeskapet i EU:s ministerråd pågår januari till juni 2023. Mötet har i sin tur attraherat nya hyresgäster.



Explore Skavsta

Förädling av detaljplanerad mark

Under första kvartalet fortgick arbetet med att förädla området kring terminalbyggnaden där det redan finns positiva planbesked, liksom för ytor vid den kommande järnvägen där det finns färdiga detaljplaner.

Detaljplanearbete

Förarbeten inför start av nya detaljplaner fortsatte för andra markområden där Nyköpings kommun ansvarar för framdriften med stöd från oss genom bland annat projektledning och tekniska underlag. Trafikverkets arbete med pågående infrastruktursatsningar som den viktiga Ostlänken, nya vägar och annan infrastruktur är ledande för i vilken takt och ordning som området detaljplaneras.

Stockholm Skavsta Airport

För Stockholm Skavsta Airport ska flygplatsdriften fortsätta att utvecklas, och fokus ligger på att nå lönsamhet. Från 1 april 2023 flyger Norwegian från flygplatsen.



Hållbarhet

Vi ser hållbarhetsarbetet som en central del för att framtidssäkra Arlandastad Group. I arbetet fokuserar vi på tre områden: **planeten, samverkan och människan.**

Planeten

Vi kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter. Det ger oss möjlighet att påverka såväl miljö och ekosystem på de områden vi exploaterar, som den klimatpåverkan byggnation och drift av fastigheter ger upphov till. Vi är medvetna om att vår bransch har stor påverkan på planeten och ska därför minimera vår negativa påverkan samt bidra positivt när det är möjligt.

Under förra året minskade vi växthusgasutsläppen med 19 procent.

Samverkan

För att säkra goda arbetsförhållanden och minska risken för korrup­tion är kravställning och uppföljning av exempelvis våra leverantörer en viktigt del. Den bästa vägen för att uppnå resultat är genom samverkan med våra leverantörer och samarbetspartners. Genom dialog och gemensamt ansvarstagande kan vi förflytta branschen i hållbar riktning. I fastighetsutvecklingsarbetet är samverkan med samhälle, stat och kommun viktigt. Detta för att säkerställa infrastrukturlösningar, samhällsatsningar och effektiva beslutsvägar.

Människan

Vi värnar om en god arbetsmiljö med ett öppet och välkomnande arbetsklimat, där våra medarbetare trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. Det ska vara attraktivt och hälsosamt att verka och vistas på våra destinationer. Vi gör det genom att exempelvis samarbeta med hyresgäster som erbjuder möjlighet till träning, hälsovård och god mat. För att uppnå visionen är medarbetarna vår viktigaste tillgång och en nyckelfaktor i utvecklingen.

Aktiviteter första kvartalet 2023

Under det första kvartalet har fokus varit på klimatmål och följande aktiviteter:

Öka kunskap hos medarbetare

Arbete påbörjades under kvartal 1 med att engagera och öka kunskapen hos medarbetare kring klimat, klimatmål och klimatberäkningar. Arbetet fortlöper under kvartal 2. Syftet är att säkerställa grundläggande kunskap om klimat och klimatmål.

Rutiner och processer för uppföljning av klimatdata

Fokus på framtagning av rutiner för uppföljning av klimatdata för projektverksamhet i syfte att säkerställa god spårbarhet och transparens. Vi har även tecknat avtal med ny leverantör av system för hållbarhetsdata som kommer bistå i processen med verifiering, spårbarhet och transparens av hållbarhetsdata i stort inkl. CO₂-data. Implementering av nytt system påbörjas under kvartal 2.

Krav och uppföljning av leverantörer

Kravställande dokument gentemot leverantörer har arbetats fram där det framgår vad som ska ingå i klimatberäkningar, hur CO₂-värden ska tas fram samt hur resultat ska presenteras.

Klimatfärdplan

Parallellt pågår arbete med att ta fram en klimatfärdplan som närmare beskriver aktiviteter och åtgärder för hur mål är tänkta att nås.



Planeten För miljö och klimat

Vi ska

- Ta ansvar för naturresurser, biologisk mångfald samt vattenhantering
- Minska våra växthusgasutsläpp genom resurseffektivitet och cirkulärt tänk

Samverkan För ökat ansvarstagande

Vi ska

- Bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt i samverkan med både hyresgäster och leverantörer
- Säkra affäretik, miljö, klimat, arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter även i vår värdekedja

Människan För vårt välbefinnande

Vi ska

- Främja hälsa och välbefinnande för att attrahera och behålla medarbetare
- Säkerställa att våra destinationer är attraktiva och hälsosamma att verka och vistas i

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Jan – dec 2022
Hysesintäkter	37 517	23 723	122 781
Intäkter från operativa verksamheter	62 512	22 976	170 216
Övriga rörelseintäkter	693	32	2 945
Intäkter	100 722	46 731	295 941
Fastighetskostnader	-20 591	-14 951	-61 262
Kostnader från operativa verksamheter	-65 657	-16 316	-166 278
Bruttoresultat	14 474	15 464	68 401
Administrationskostnader	-23 689	-15 800	-83 350
Finansiella intäkter	14	546	1 331
Finansiella kostnader	-25 157	-10 738	-54 166
Vinst vid rörelseförvärv	-	-	337 289
Resultat före värdeförändringar	-34 358	-10 528	269 506
Investeringar i intressebolag	-3 382	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	91 142
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-26 180	-	55 133
Resultat före skatt	-63 920	-10 528	415 781
Skatt på årets resultat	-7 414	-1 845	70 769
Periodens resultat	-71 334	-12 372	486 550
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:</i>			
Omräkning av utländska filialer	-	1 657	-
Övrigt totalresultat	0	1 657	0
Summa totalresultat	-71 334	-10 716	486 550
Periodens totalresultat hänförligt till			
Aktieägarna	-67 418	-	490 050
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 916	-	-3 500
- varav andel av övrigt totalresultat			
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	-1,1	-0,2	7,7

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 100,7 Mkr (46,7), varav 37,5 Mkr (23,7) avser hyresintäkter och 62,5 Mkr (23,0) kan härledas till operativa verksamheter. Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till indexuppräknig och ökad omsättningshyra, 5,8 Mkr, samt verksamhet i Skavsta 8 Mkr. Av intäkter från operativa verksamheter om 62,5 Mkr (23,0) avser 25,2 Mkr (21,0) utbildningsverksamhet, 21,5 Mkr (1,4) eventverksamhet, parkeringsverksamhet 1,1 Mkr (0,5) och 14,5 Mkr (0) flygplatsdrift.

I Fastighetskostnader ingår avskrivningar på rörelsefastigheter med 8,5 Mkr (4,5).

Bruttoresultatet uppgick till 14,5 Mkr (15,5) för perioden. Bruttoresultatet påverkas främst av uthyrning av Scandinavian XPO 10,5 Mkr, förvaltningsverksamheten 9,3 Mkr och av Stockholm Skavsta Airport -23,7 Mkr.

Administrationskostnaderna uppgick till 23,7 Mkr (15,8). Av ökningen kommer 5,1 Mkr (0) från flygplatsdrift, resterande 2,8 Mkr (9,3) från central administration.

Finansnettot uppgick till -25,1 Mkr (-10,2) och avser räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på ökad finansiering och högre räntenivå.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -26,2 Mkr (0). Koncernens samtliga fastigheter värderades externt, av Forum Fastighetsekonomi, per 31 mars 2023.

Skatt på periodens resultat uppgick till -7,4 Mkr (-1,8). Skatten avser uppskjuten skatt och är hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter, återlagda avskrivningar samt övriga justeringar av fastigheternas skattemässiga restvärde.

Periodens resultat uppgick till -71,3 Mkr (-12,4), vilket motsvarar ett resultat per aktie på -1,1 kr (-0,2) före och efter utspädning.

Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Goodwill	15 718	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	401	-	416
Förvaltningsfastigheter	5 945 150	5 645 143	5 953 500
Rörelsefastigheter	570 713	518 996	574 628
Nyttjanderättstillgångar	10 185	8 169	14 994
Varulager	3 091	-	-
Övriga anläggningstillgångar	81 516	36 941	82 504
Andelar i intresseföretag	328 345	-	302 003
Anläggningstillgångar	6 952 029	6 224 967	6 943 764
Kortfristiga fordringar	136 074	127 573	147 535
Likvida medel	275 970	355 844	394 307
Omsättningstillgångar	412 044	483 417	541 842
Summa tillgångar	7 364 073	6 708 384	7 485 606
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 577 740	4 149 730	4 649 074
Långfristiga skulder	1 629 984	1 493 642	1 635 287
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	7 607	4 791	4 435
Uppskjuten skatteskuld	924 960	890 854	917 547
Avsättningar	50 000	-	50 000
Långfristiga skulder	2 612 551	2 389 286	2 607 268
Kortfristiga räntebärande skulder	23 229	70 717	24 317
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	3 024	3 212	3 024
Aktuella skatteskulder	2 383	-	3 256
Övriga kortfristiga skulder	145 139	95 439	198 662
Kortfristiga skulder	173 776	169 368	229 264
Summa eget kapital och skulder	7 364 073	6 708 384	7 485 606

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 mars till 6,6 Mdkr (6,2). I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick till 328,3 Mkr (0) och utgörs främst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 273,3 Mkr och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 55,0 Mkr. Andelarna har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Belåningsgrad fastighetsbestånd

Belåningsgraden uppgick till 25 procent (25) vid kvartalets slut. Belåningsgraden beräknas som räntebärande skulder i förhållande till totalt marknadsvärde på förvaltnings- och rörelsefastigheter.

Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick till 7,4 Mdkr (6,7). Det egna kapitalet uppgick till 4,6 Mdkr (4,1) vilket är en ökning från samma period föregående år med 428 Mkr och är hänförlig till det positiva resultatet 2022. Koncernens soliditet uppgick till 62 procent vid periodens slut jämfört med 62 procent samma kvartal 2022. Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var 10 procent (5 procent).

Skatt

Uppskjuten skatt per den 31 mars uppgick till 925,0 Mkr (890,9). 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 miljörisken 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 Mdkr (1,6) vid periodens slut. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 5,2 procent (2,7). Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 0,6 (1,14). Av skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år avser 31 Mkr byggnadskrediter som kommer att läggas om till långsiktig finansiering under andra kvartalet 2023. Av skulder som förfaller inom 1–2 år ingår förlagslån om 150 Mkr.

Fördelning av räntebärande skulder

Belopp i Mkr	
Fastighetslån	1 471,5
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt	31,0
Totala räntebärande skulder	1 652,5
Ej nyttjad kreditfacilitet	8,0

Kreditförfallostruktur 31 mars 2023

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	50,9	3 %
1–2 år	169,8	10 %
2–3 år	751,8	45 %
3–4 år	108,3	7 %
4–5 år	571,7	35 %
> 5 år	0,0	0 %
Totalt	1 652,5	100 %

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022
Verkligt värde per 1 januari	5 953	5 610
Investeringar i befintliga fastigheter	18	35
Årets förvärv	-	-
Avyttringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-26	-
Verkligt värde per periodens slut	5 945	5 645
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Kommersiella fastigheter	2 333	2 030
Byggrätter	3 612	3 615

Redovisat värde rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022
Ingående anskaffningsvärde	575	513
Investeringar i befintliga fastigheter	4	11
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	-
Årets avskrivningar	-8	-5
Utgående redovisat värde	571	519

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	569	834 340	2 565	3 322 972	-	4 160 446
Nyemission	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat jan–mar 2022	-	-	-	-12 372	-	-12 372
Omföring av omräkningsreserv	-	-	1 656	-	-	1 656
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med ägare:	-	-	-	-	-	-
Incitamentsprogram	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-03-31	569	834 340	4 221	3 310 600	-	4 149 730
Omföring av omräkningsreserv	-	-	-4 221	-	-	-4 221
Periodens resultat apr–dec 2022	-	-	-	502 422	-3 500	498 922
Minoritetens andel	-	-	-	-	4 727	4 727
Transaktioner med ägare:	-	-	-	-	-	-
Incitamentsprogram	-	-84	-	-	-	-84
Eget kapital 2022-12-31	569	834 256	-	3 813 022	1 227	4 649 074
Periodens resultat jan–mar 2023	-	-	-	-67 418	-	-67 418
Transaktioner med ägare:	-	-	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-3 916	-3 916
Eget kapital 2023-03-31	569	834 256	-	3 745 604	-2 689	4 577 740



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Jan – dec 2022
Resultat efter finansiella poster	-34 358	-10 528	269 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19 223	6 310	-309 590
Summa	-15 135	-4 218	-40 084
Betald skatt	-1 472	-4 380	-3 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-16 607	-8 598	-43 689
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager	-91	0	-1 145
Förändring av rörelsefordringar	12 152	-25 031	-33 727
Förändring av rörelseskulder	-53 522	2 789	-14 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-58 068	-30 840	-93 094
Investeringsverksamheten			
Rörelseförvärv	-	-	-30 140
Avyttring av fastighet	-	-	266 146
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	16	-	-10
Erlagd handpenning	-	-	-30 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 724	-45 942	-216 967
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-26 342	-	-28 491
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 050	-45 942	-39 462
Finansieringsverksamheten			
Incitamentsprogram	-	0	-84
Upptagna lån	-	0	114 505
Amortering av låneskulder	-3 218	-8 843	-28 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 218	-8 843	85 428
Periodens kassaflöde	-118 336	-85 625	-47 128
Likvida medel vid årets början	394 307	441 435	441 435
Kursdifferens i likvida medel	-	33	-
Likvida medel vid årets slut	275 970	355 844	394 307

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -118,3 Mkr (-85,6), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -58,1 Mkr (-30,8), investeringsverksamheten -57,1 Mkr (-45,9) och finansieringsverksamheten -3,2 Mkr (-8,8).

Rörelsekapitalförändringen uppgick till -41,5 Mkr (-22,2) och ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 19,2 Mkr (6,3). Justering för poster som ej ingår i kassaflödet består av avskrivningar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om -57,1 Mkr (-45,9) avser investeringar i fastigheter -30,7 Mkr (-45,9) och finansiella anläggningstillgångar som utgörs av aktieägartillskott till andelar i intressebolag -26,3 Mkr (0).

Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med -3,2 Mkr (-8,8) och avser amortering av låneskulder.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 276,0 Mkr jämfört med 355,8 Mkr vid samma tidpunkt föregående år.

Segmentsredovisning – verksamhetsområden

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag med tre verksamhetsområden – tillika redovisningssegment – Fastighetsförädling, Fastighetsförvaltning och Operativa verksamheter.

Bolaget äger och förfogar över sammanlagt nära 8 miljoner kvadratmeter mark fördelat på två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta i anslutning till infrastruktur-noder. Bolagets fastighetsförädling utgörs av detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter. Affärsmoellen bygger på att kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark och planprocesser till byggandet och sedermera förvaltning av fastigheterna. I de fall bolaget ser att det kan tillföra värden, det vill säga attrahera andra hyresgäster eller driva trafik till området i fastighetsaffären, bedriver bolaget operativa verksamheter som genererar kassaflöde.

Per 31 december 2022 har del av fastighetsbeståndet i Explore Skavsta omklassificerats till rörelsefastighet. Det gäller de fastigheter som nyttjas inom verksamheten för Stockholm Skavsta Airport.

Koncernen 2023 Jan – mar, Tkr	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringsar	Summa
Hysesintäkter	6 282	42 382	-	-11 146	37 518
Intäkter från operativa verksamheter	-	-	62 513	-	62 513
Övriga intäkter	-	16	500	176	693
Rörelseintäkter	6 282	42 398	63 013	-10 970	100 722
Fastighetskostnader	-333	-11 649	-	-158	-12 140
Avskrivning fastigheter	-	-8 451	-	-	-8 451
Kostnader från operativa verksamheter	-	-	-76 506	10 849	-65 657
Bruttoresultat	5 949	22 298	-13 493	-279	14 474
Administrationskostnader	-967	-8 873	-6 695	-7 154	-23 689
Finansnetto	2	-24 345	-809	9	-25 143
Vinst vid rörelseförvärv	-	-	-	-	-
Resultat före värdeförändringar	4 984	-10 920	-20 997	-7 424	-34 358
Värdeförändring finansiella placeringar	-3 382	-	-	-	-3 382
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3 922	-22 258	-	-	-26 180
Resultat före skatt	-2 320	-33 178	-20 997	-7 424	-63 920

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

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 42,4 Mkr (27,8). Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till indexuppräknig och ökad omsättningshyra samt verksamhet i Skavsta.

Fastighetskostnaderna (exklusive avskrivningar) uppgick till 11,6 Mkr (10,4). Ökningen kommer främst från ökade kostnader för vintertjänster och fastighetsskötsel.

Bruttoresultatet uppgick till 22,3 Mkr (13,0). Ökningen kan främst härledas till indexuppräknig och ökade omsättningshyror samt Skavsta.

Administrationskostnader uppgick till 8,9 Mkr (2,8). Ökningen mot samma period föregående år är huvudsakligen hänförlig till ökade personalkostnader på grund av uppbyggnad av organisation samt omkostnader i Stockholm Skavsta Airport.

Finansiella poster uppgick till -24,3 Mkr (-8,8) och avser huvudsakligen räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på en högre räntebärande skuld och en högre ränta. Snitträntan uppgick i första kvartalet till 5,2 procent (2,7).

Resultat före värdeförändringar uppgick till -34,4 Mkr (-10,5).

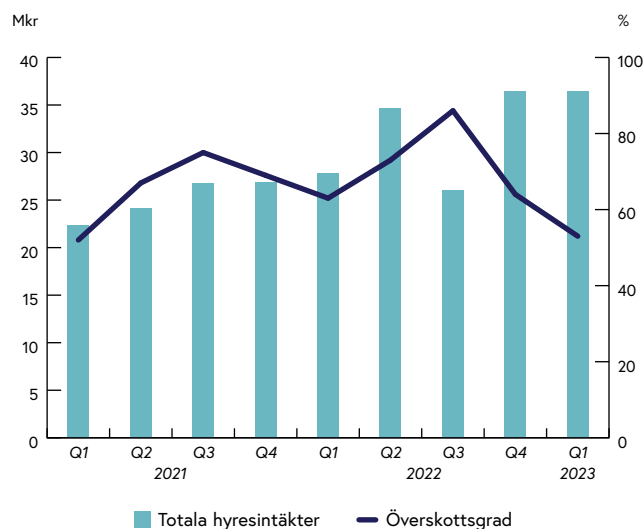
Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut varje kvartal. Per den 31 mars 2023 har fastigheterna värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen uppgick till 6,62 procent (5,92).

Nyckeltal, Fastighetsförvaltning

Driftnetto, Mkr	22,3	17,4	93,0
Överskottsgrad, %	53	63	66
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-5,4	1,4	-9,7
Underliggande hyresvärde, Mkr	179	145	186
Förändring av underliggande hyresvärde, %	-4,3	0,0	29,5
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	-0,1	-	9,7
Belåningsgrad, %	25	25	25
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 333	2 030	2 341

	Kvartal		Akkumulerat
	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Driftnetto, Mkr	22,3	17,4	93,0
Överskottsgrad, %	53	63	66
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-5,4	1,4	-9,7
Underliggande hyresvärde, Mkr	179	145	186
Förändring av underliggande hyresvärde, %	-4,3	0,0	29,5
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	-0,1	-	9,7
Belåningsgrad, %	25	25	25
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 333	2 030	2 341

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 mars 2023 har koncernen ianspråktagit mindre än tio procent av de potentiella byggrätterna om cirka 1,3–1,4 miljoner kvadratmeter bruttototalarea, 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 avytttrat cirka 134 000 kvadratmeter BTA till intressebolag. Samtidigt har 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/kvadratmeter 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 byggrätterna värderats till ett genomsnittligt värde om 302 kr/kvadratmeter BTA.

Den totala projektvinsten uppgick till 34 procent för perioden (30). Arlandastad Groups infrastrukturprojekt ingår inte i projektvinsten.

Nyckeltal, Fastighetsförädling	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Jan – dec 2022
Investeringar, Mkr	22	46	195
Projektvinst, %	34	30	35
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad, kr/kvm	3 426	3 206	3 426
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta, kr/kvm	302	-	302
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 612	3 615	3 612



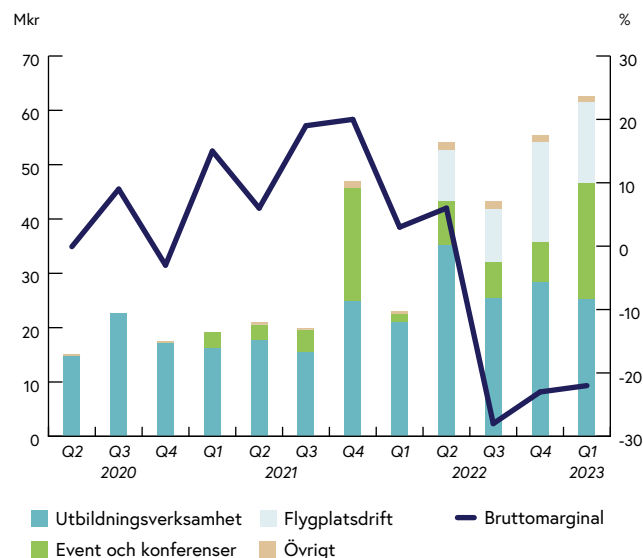
Verksamhetsområde Operativa verksamheter

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 erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Scandinavian XPO bedriver eventverksamhet (event/mässor/konferenser) i mötes- och evenemangsarenan med samma namn.

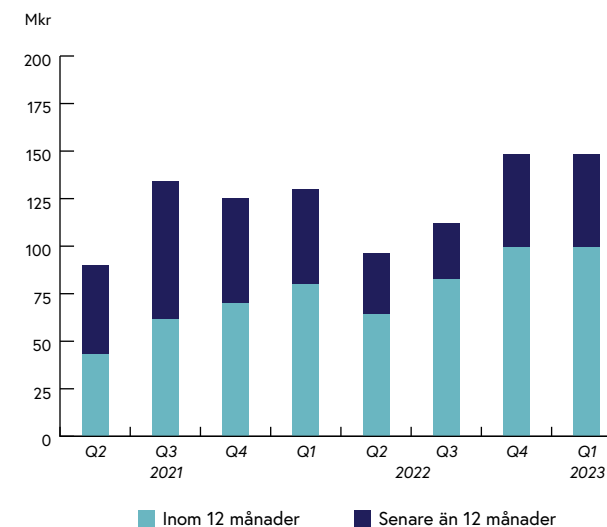
De totala intäkterna uppgick till 62,5 Mkr (23,0) för perioden. Ökningen beror huvudsakligen på evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO vars intäkter ökade med 20,0 Mkr. Flygplatsverksamhet har bidragit med 14,8 Mkr och utbildningsverksamheten med 4,2 Mkr.

Affärsområdets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 129,0 Mkr (128,4), varav 71,7 Mkr bedöms redovisas under den kommande tolv månadersperioden. Bruttoresultatet uppgick till -13,5 Mkr (0,6). Det lägre resultatet beror främst på Stockholm Skavsta Airport.

Totala intäkter och bruttomarginal



Orderstock



Nyckeltal	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Operativa verksamheter, Mkr			
Intäkter från Operativa verksamheter	63,0	22,9	170,2
Bruttoresultat	-13,5	0,6	-20,2
Total orderstock	129,0	128,4	148,2
Orderstock kommande 12 månader	71,7	77,5	99,7



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Jan – dec 2022
Hysesintäkter	5 378	4 849	21 693
Övriga rörelseintäkter	2 872	2 028	10 132
Totala intäkter	8 250	6 877	31 825
Fastighetskostnader	-2 816	-1 955	-10 106
Driftsöverskott	5 434	4 922	21 719
Administrationskostnader	-9 785	-7 928	-40 444
Av- och nedskrivningar	-1 394	-1 329	-40 504
Finansnetto	-4 909	-2 393	251 407
Förvaltningsresultat	-10 655	-6 729	192 178
Bokslutsdispositioner	-	-	-1 073
Resultat före skatt	-10 655	-6 729	191 105
Skatt på årets resultat	-	-	706
Periodens resultat	-10 655	-6 729	191 811

Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består för närvarande av koncernfunktioner, koncernadministration och fastighetsförvaltning. Totala intäkter uppgick för perioden till 8,2 Mkr (6,9) Hyresintäkterna uppgick till 5,4 Mkr (4,8) och övriga intäkter till 2,9 Mkr (2,0). Övriga rörelseintäkter avser huvudsakligen Management fee samt vidarefakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen.

Administrationskostnaderna uppgick till 9,8 Mkr (7,9). Av- och nedskrivningar uppgick till 1,4 Mkr (1,3). Finansnettot uppgick till -4,9 Mkr (-2,4) och är i huvudsak hänförligt till ökade personalkostnader samt ökade räntekostnader och även ränteintäkter. Årets resultat för moderbolaget uppgick till -10,7 Mkr (-6,7).

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

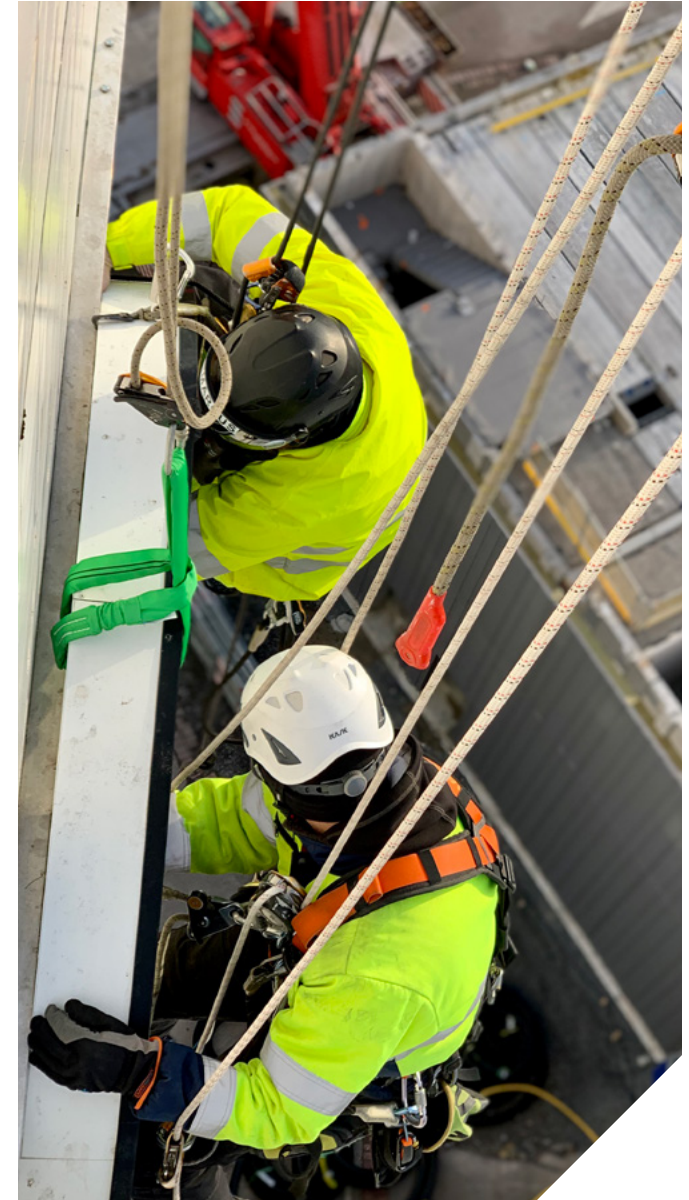
Belopp i Tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	137 385	137 814	138 569
Andelar i koncernföretag	215 712	151 459	215 712
Fordringar hos koncernföretag	1 728 736	426 182	1 869 549
Övriga anläggningstillgångar	68 982	4 311	39 247
Anläggningstillgångar	2 150 816	719 766	2 263 077
Fordringar hos koncernföretag	24 629	5 586	-
Övriga kortfristiga fordringar	32 383	9 452	39 562
Likvida medel	249 743	348 767	340 761
Omsättningstillgångar	306 755	363 805	380 323
Summa tillgångar	2 457 571	1 083 570	2 643 399
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	929 248	741 448	939 903
Långfristiga räntebärande skulder	1 498 281	310 085	1 503 262
Långfristiga skulder	1 498 281	310 085	1 503 262
Skulder till koncernföretag	-	-	167 969
Kortfristiga skulder	30 041	32 037	32 266
Kortfristiga skulder	30 041	32 037	200 235
Summa eget kapital och skulder	2 457 571	1 083 570	2 643 399

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 2 457,6 Mkr per 31 mars 2023, jämfört med 1 083,6 Mkr vid samma period föregående år. Det egna kapitalet uppgick till 929,2 Mkr, jämfört med 741,4 Mkr per 31 mars 2022. Ökningen av det egna kapitalet kommer från årets resultat.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	569	531 002	306 408	-89 803	748 176
Omföring av föregående års resultat	-	-	-89 803	89 803	-
Periodens resultat	-	-	-	-6 729	-6 729
Eget kapital 2022-03-31	569	531 002	216 605	-6 729	741 448
Periodens resultat	-	-	-	198 540	198 540
Transaktioner med ägare:					
Incitamentprogram	-	-84	-	-	-84
Eget kapital 2022-12-31	569	530 918	216 605	191 811	939 903
Omföring av föregående års resultat	-	-	191 811	-191 811	-
Periodens resultat	-	-	-	-10 655	-10 655
Eget kapital 2023-03-31	569	530 918	408 416	-10 655	929 248



Övrig information

Interim CFO

Arlandastad Group har, efter utgången av det första kvartalet, anlitat Henrik Morén som interim CFO. Henrik Morén har bakgrund som CFO från börsnoterat fastighetsbolag samt många års erfarenhet av fastighetsbolag, bank och finansmarknaderna.

Medarbetare

Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 162 (78) 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 avtal med kunder

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

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 2022.

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.

En turbulent omvärld har lett till ökad inflation och större osäkerhet i leverantörskedjorna vad gäller både pris och leveranstider för byggmaterial.

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

Utöver vad som beskrivs ovan beskrivs koncernens och moderbolagets risker och riskhantering i årsredovisningen för 2022.

Ägarstruktur

Per den 31 mars 2023 var aktieägandet i Arlandastad Group AB fördelat enligt följande:

Gelba Management AB cirka 47 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 2023

Vid Arlandastad Groups årsstämma 19 april 2023 fastställdes årsredovisningen för 2022. Ingen utdelning beslutades.

Stämman beslutade om ett långsiktigt incitamentsprogram ("LTIP 2023") samt emission av teckningsoptioner och efterföljande överlåtelse av aktier och/eller teckningsoptioner. Mer information om incitamentsprogrammet finns på bolagets hemsida: arlandastadgroup.se/sv/bolagsstyrning/bolagsstamma

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 aktier som inte överstiger 10 procent av antalet aktier vid emissionstidpunkten.

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

Styrelsen i Arlandastad Group AB har under konstituerande styrelsemöte efter årsstämman valt Leif West som vice styrelseordförande.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Arlandastad den 17 maj 2023.

Styrelsen

Kalender

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

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hyresintäkter 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 perioden.

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.

Räntetäckningsgrad

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.

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.

Fastighetsrelaterade definitioner

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader

I posten ingår 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.

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

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

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

Cederströms Slinga 17, 195 61 Arlandastad, Sverige, +46 (0) 8 505 666 00

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

Arlandastad Group AB

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

Besöksadress:

Cederströms Slinga 17, 195 61 Arlandastad