

Delårsrapport januari – september 2024

Händelser i korthet

Tredje kvartalet

- Intäkterna uppgick till 74,8 Mkr (86,7), varav 40,3 Mkr (42,8) avser hyresintäkter och 33,6 Mkr (40,6) avser intäkter från Operativa verksamheter
- Bruttoresultatet uppgick till 7,4 Mkr (23,1), och påverkades främst av lägre intäkter från Operativa verksamheter
- Periodens resultat uppgick till 12,2 Mkr (-122,4), varav orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 43,9 Mkr (-118,1)
- Byggnaden till Bankomat med ett 15-årigt hyresavtal i Arlandastad stod klar och fastigheten köptes ut från det gemensamma JV-bolaget med BRA Bygg
- Ett nytt JV ingicks med BRA Bygg för att uppföra en byggnad i Arlandastad. JV-bolaget tecknade ett 10-årigt hyresavtal med One More AB. Inflyttning beräknas till sommaren 2025
- Försäljningen slutfördes av mark till Connect Skavsta Property AB för 17 Mkr med en reavinst om 15,5 Mkr
- Förlängda och utökade kontrakt och samarbetsavtal ingicks med bland annat Autohero och Hyundai Motors Sverige
- Ramirent tecknade avtal om etablering i Skavsta
- Tufvassons tecknade ett 10-årigt hyresavtal med beräknad inflytt i F60 Företagspark, Arlandastad, hösten 2025

Niomånadersperioden

- Intäkterna uppgick till 246,8 Mkr (297,0) varav 119,3 Mkr (123,9) avser hyresintäkter och 121,1 Mkr (168,9) intäkter från Operativa verksamheter
- Bruttoresultatet uppgick till 23,3 Mkr (72,6) och påverkades av lägre intäkter från Operativa verksamheter
- Periodens resultat uppgick till -57,5 Mkr (-147,6), varav orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 34,4 Mkr (-49,1)

Efter periodens utgång

- Valberedningen har utsetts för årsstämman 2025. Den består av Erik Lautmann, Styviken A/S (valberedningens ordförande), Leif West, Gelba och Leiv Synnes, SBB
- TUI inledde flygningar från Stockholm Skavsta Airport
- Första spadtaget togs för bygget av järnvägen Ostlänken

Marknadsvärde fastighetsportföljen

6 611 MKR

Intäkter

246,8 MKR

Likvida medel

173,8 MKR

NAV per aktie

85,1 KR

| | Jan – sep 2024 | Jan – sep 2023 | Jul – sep 2024 | Jul – sep 2023 | Jan – dec 2023 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Finansiella nyckeltal | | | | | |
| Intäkter, Mkr | 246,8 | 297,0 | 74,8 | 86,7 | 421,7 |
| Bruttoresultat, Mkr | 23,3 | 72,6 | 7,4 | 23,1 | 111,9 |
| Resultat före värdeförändringar, Mkr | -104,7 | -70,0 | -32,0 | -21,0 | -89,5 |
| Resultat före skatt, Mkr | -53,1 | -151,9 | 16,1 | -144,8 | -128,4 |
| Periodens resultat, Mkr | -57,5 | -147,6 | 12,2 | -122,4 | -127,4 |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | -0,9 | -2,3 | 0,2 | -1,9 | -2,0 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | -0,9 | -2,3 | 0,2 | -1,9 | -2,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr | -87,4 | -56,3 | -65,8 | 22,3 | -106,3 |
| Belåningsgrad, fastigheter % | 24 | 25 | 24 | 25 | 25 |
| Avkastning på eget kapital % | -0,8 | -5,7 | -0,8 | -5,7 | -2,8 |
| Fastigheter nyckeltal | | | | | |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr | 6 611 | 6 506 | 6 611 | 6 506 | 6 515 |
| Förändring i underliggande hyresvärde, % | 0,0 | 18,9 | 0,2 | 3,5 | 27,9 |
| Underliggande hyresvärde, Mkr | 237,9 | 221,2 | 237,9 | 221,2 | 237,8 |
| Överskottsgrad % * | 74 | 76 | 74 | 81 | 75 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr | 15,2 | - | 15,5 | - | - |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr | 34,4 | -49,1 | 43,9 | -118,1 | -40,1 |
| Aktien | | | | | |
| Substansvärde (NAV) per aktie, kr | 85,1 | 85,6 | 85,1 | 85,6 | 86,0 |

* Överskottsgraden för jan-jun 2023 och jan-dec 2023 har räknats om efter omklassificering av kostnader i Skavsta från operativa kostnader till fastighetskostnader.

Ökad aktivitet och realiserade värden

Aktiviteten ökade under perioden i form av nya och utökade samarbeten, avtal och transaktioner. Vi realiserade värden som ger en fingervisning om den potential som våra strategiskt placerade områden representerar. Genom att fortsätta realisera värden kan vi öka tempot i kommande investeringsprojekt.

I somras färdigställdes Bankomatbyggnaden, tidigare än beräknat och enligt budget. Vi köpte därefter ut fastigheten från vårt gemensamma JV-bolag med BRA Bygg. Ett nytt JV ingicks med BRA Bygg för att uppföra en byggnad till One More AB. JV-modellen bidrar till att skapa tillväxt samtidigt som vi värnar likviditeten då köpeskillingen vi erhåller när vi säljer in mark i ett JV används som vår del av toppfinansiering i projekten.

Flera kunder, däribland Autohero och Hyundai Motors, förlängde och utökade kontrakt och samarbeten. I Skavsta tecknades ett nytt strategiskt markarrende med Ramirent. Vi välkomnade Tufvassons som hyresgäst i F60 Företagspark i Arlandastad. Området har de senaste åren förberetts med markarbeten och framdragning av infrastruktur under mark, och vi är nu redo att kontraktera fler hyresgäster. Sammanlagt uppgick hyresvärdet för nya avtal till 56,2 Mkr, varav 26,5 Mkr är hänförligt till vårt JV-bolag F60.

I tredje kvartalet slutförde vi försäljningen av 7 300 kvadratmeter mark till Connect Skavsta Property AB för 17 Mkr med en reavinst på 15,5 Mkr. Affären är ett första steg i att realisera värden i vår portfölj, och till ett pris som ligger långt över den externa värderingen av våra byggrätter.

Lägre intäkter från Operativa verksamheter

Intäkterna under niomånadersperioden minskade till 246,8 Mkr (297,0) varav hyresintäkter utgjorde 119,3 Mkr (123,9) och intäkter från Operativa verksamheter 121,1 Mkr (168,9). Intäktsminskningen är hänförlig till två av våra operativa bolag, och beror bland annat på minskad flygtrafik på Skavsta, på grund av problem med underhåll av en specifik flygplansmotor som Wizz Air har i flera av sina flygplanstyper. Detta problem beräknas åtgärdas under 2025.



Genom att fortsätta realisera de värden vi byggt upp kan vi öka tempot i kommande investeringsprojekt, till gagn för våra kunder, aktieägare och i de samhällen där vi verkar.

Dessutom har mötesmarknaden i Stockholm varit svag under 2024 men bedöms ljusna under 2025. Våra åtgärder för att minska kostnader för flygplatsdriften i Skavsta löper enligt plan och ger önskad effekt. Periodens resultat uppgick till -57,5 Mkr (-147,6), och påverkades bland annat av realiserade värdeförändringar fastigheter om 15,2 Mkr (-), och orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 34,4 Mkr (-49,1).

Likvida medel var vid periodens slut 173,8 Mkr (254,9) och kassaflödet uppgick till -60,5 Mkr (-139,4).

Långsiktigt hållbar verksamhet

Under våren antog vi en ny energistrategi för klimatneutralitet 2030, som innebär att vi ska minska klimatavtryck och sänka kostnader för fastigheter, hyresgäster och verksamheter. Som ett led i att minska el- och värmeförbrukningen har vi inlett ett samarbete med Siemens. Målet är att sänka energiförbrukningen med 10 procent per år. Våra beslutsunderlag vid investeringar i projekt består sedan 2024 av såväl ekonomiska som hållbarhetskalkyler.

Vi ökar tillväxttakten

Räntorna är på väg ned, BRA Flyg lämnar Bromma till förmån för Arlanda, och Stockholm Stad håller på att sälja mässverksamheten i Älvsjö och söker ny lokalisering. Samtidigt har första spadtaget tagits för Ostlänken, en av Sveriges största infrastruktursatsningar, som kommer leda till pendlingsstider på mindre än en timme från Stockholm till Skavsta. Positiva förändringar som vi, med våra strategiskt placerade utvecklingsprojekt, kan kapitalisera på och utveckla vidare. Det är också några anledningar till att vi nu avser att växla upp och öka utvecklingstempot. Under 15 år har vi byggt upp betydande värden i projekt- och byggrättsportföljen, och vi har tagit ett antal steg för att realisera den potential som våra tillgångar representerar. Genom att fortsätta realisera de värden vi byggt upp kan vi öka tempot i kommande investeringsprojekt, till gagn för våra kunder, aktieägare och i de samhällen där vi verkar.

Dieter Sand

Vd och koncernchef

Det här är Arlandastad Group

Arlandastad Group identifierar och tar tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden och skapar därmed värden för investerare och samhället i stort. Vi kontrollerar hela värdekedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning samt driver operativa verksamheter i de fall det tillför värden till fastighetsaffären.

Långsiktiga mål

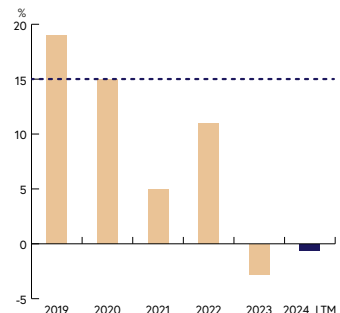
Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent.

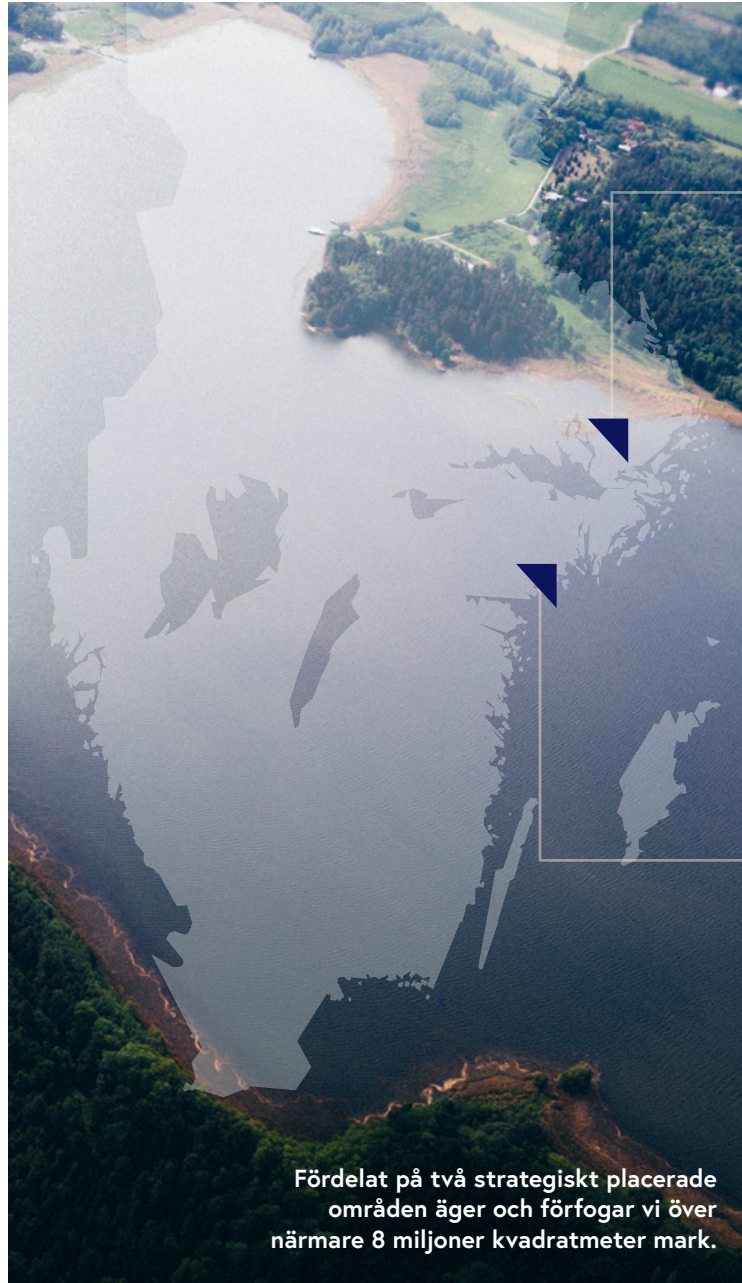
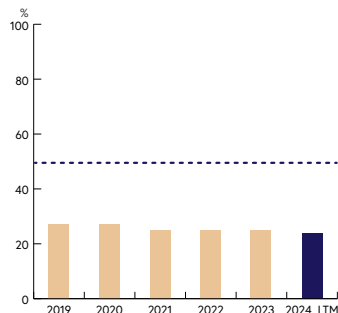
Fastigheternas belåningsgrad

Fastigheternas belåningsgrad ska över tid inte överstiga 50 procent.

Avkastning på eget kapital



Fastigheternas belåningsgrad



Fördelat på två strategiskt placerade områden äger och förfogar vi över närmare 8 miljoner kvadratmeter mark.

Aktivitet under perioden

Projektutveckling i Explore Arlandastad

- Byggnad till Bankomat med ett 15-årigt hyresavtal stod klar tidigare än planerat. I kvartal 3 köptes fastigheten ut från det gemensamma JV-bolaget med BRA Bygg
- Nytt JV ingicks med BRA Bygg och ett 10-årigt hyresavtal tecknades med One More AB. En byggnad om 1 800 kvm uppförs med inflytt sommaren 2025

Projektutveckling i Explore Skavsta

- Avyttringen till Connect Skavsta Property av cirka 7 300 kvm mark genomfördes under tredje kvartalet, till ett markvärde om 2 329 kronor per kvm
- Avtal om förvärv av 50 procent av fastighet om 57 000 kvm mark och JV med Fjellskärs Gård för utveckling av fastigheten

Utveckling i Operativa verksamheter

- Training Partner tecknade utökat avtal med Hyundai Motors Sverige samt ingick samarbete för stärkt kompetensutveckling med Motorbranschens Riksförbund
- Flygaktivitet på Stockholm Skavsta Airport fortsatt påverkat av att Wizz Air har färre tillgängliga plan. TUI började flyga till Gran Canaria från 14 oktober

Projekt och byggrätter

Pågående projekt

| Ort | Projekt | Typ av projekt | Status | Planerad yta (kvm) | Tidplan | Bedömd investering (Mkr) | Varav återstår, (Mkr) | Uthyrningsgrad |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|----------------|
| Explore Arlandastad | F60 Företagspark (JV 50%) | Företagspark | Projektutveckling | 124 392 | 2022–2029 | 1 813 | 1 670 | 4% |
| Explore Arlandastad | Bake My Day (JV, intressebolag 49%) | Bageri | Projektutveckling | 9 676 | 2022–2024 | 215 | 10 | 100% |
| Explore Arlandastad | Scandinavian XPO – Etapp 2 | Kontor, service, hotell, vård | Projektutveckling | 16 550 | 2020–2025 | 160 | 61 | 34% |
| Explore Arlandastad | One More AB (JV 50%) | Produktion/lager | Projektutveckling | 1 770 | 2024–2025 | 24 | 24 | 100% |
| Delsumma | | | | 152 388 | | 2 212 | 1 765 | |

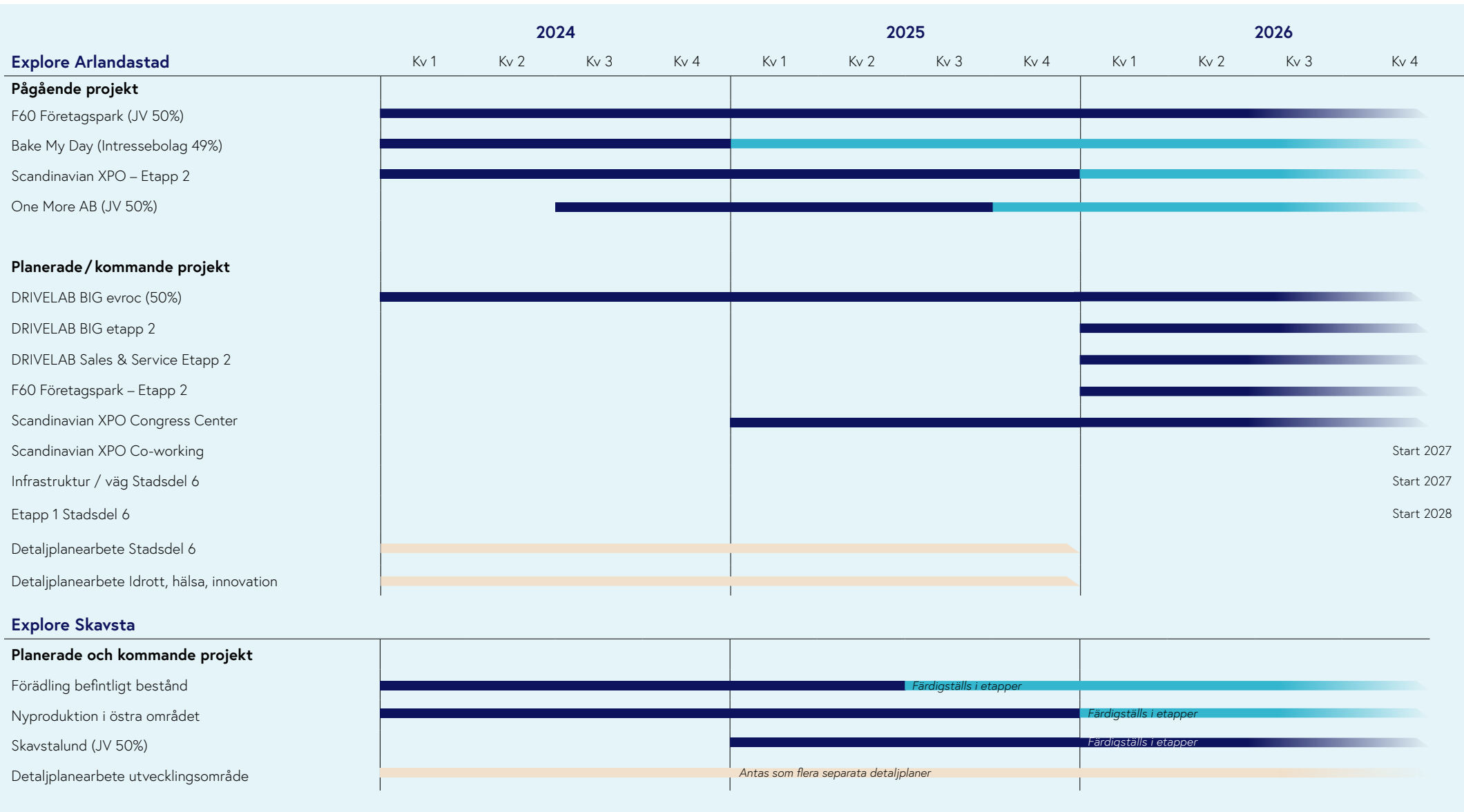
Planerade / kommande projekt

| Ort | Projekt | Typ av projekt | Skede | Planerad yta (kvm) | Tidplan | Bedömd investering (Mkr) | Varav återstår, (Mkr) | Uthyrningsgrad |
|---------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|----------------|
| Explore Arlandastad | DRIVELAB BIG evroc (50%) | Datacenter | Projektutveckling | 4 300 | 2024–2026 | 130 | 130 | - |
| Explore Arlandastad | DRIVELAB BIG – Etapp 2 | Utbildning och möten | Projektutveckling | 4 500 | 2026–2027 | 90 | 90 | - |
| Explore Arlandastad | DRIVELAB Sales & Service – Etapp 2 | Bilförsäljning och service | Projektutveckling | 9 000 | 2026–2027 | 95 | 95 | - |
| Explore Arlandastad | F60 Företagspark – Etapp 2 | Företagspark | Projektutveckling | 38 000 | 2026–2028 | 551 | 551 | - |
| Explore Arlandastad | Scandinavian XPO Congress Center | Kongress/hotell | Projektutveckling | 10 000 | 2025–2027 | 300 | 300 | - |
| Explore Arlandastad | Scandinavian XPO Co-working | Kontor | Projektutveckling | 6 000 | 2027–2028 | 120 | 120 | - |
| Explore Arlandastad | Infrastruktur / väg Stadsdel 6 | Infrastruktur/väg | Detaljplaneprocess | | 2027–2028 | 50 | 50 | - |
| Explore Arlandastad | Stadsdel 6 – Etapp 1 | Kontor och verksamheter | Detaljplaneprocess | 17 000 | 2028– | 375 | 375 | - |
| Explore Skavsta | Förädling befintligt bestånd Skavsta | Hyresgäst Anpassning | Projektutveckling | 5 000 | 2024–2026 | 100 | 100 | - |
| Explore Skavsta | Nyproduktion i Östra området | Kontor/verksamhet | Projektutveckling | 10 000 | 2024–2026 | 150 | 150 | - |
| Explore Skavsta | Skavstalund (JV 50%) | Verksamhet och service | Projektutveckling | 9 400 | 2025–2027 | 113 | 113 | - |
| Delsumma | | | | 113 200 | | 2 074 | 2 074 | - |

Byggrätter

| Ort | Projekt | Typ av projekt | Skede | Byggrätter (kvm) | Tidplan |
|---------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------|
| Explore Arlandastad | Antagna | Ej specificerat | Projektutveckling | 493 828 | - |
| Explore Skavsta | Antagna | Ej specificerat | Projektutveckling | 605 000 | - |
| Explore Arlandastad | Antagna i JV/intressebolag, | Ej specificerat | Projektutveckling | 131 114 | - |
| Explore Arlandastad | Under detaljplaneprocess, bedömd | Ej specificerat | Detaljplaneprocess | 500 000 | –2025 |
| Explore Arlandastad | Under detaljplaneprocess, bedömd | Ej specificerat | Detaljplaneprocess | 150 000 | –2025 |
| Explore Skavsta | Under detaljplaneprocess, bedömd | Ej specificerat | Detaljplaneprocess | 430 000 | 2023– |
| Delsumma | | | | 2 309 942 | |

Projektfaser under kommande treårsperiod



Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet är centralt för att framtidssäkra Arlandastad Group. Det ger oss möjlighet att fortsätta generera värde för alla som verkar och vistas i våra områden.

Fastighetsbranschen har stor påverkan på människa och miljö. Eftersom Arlandastad Group kontrollerar hela värdekedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter kan bolaget påverka såväl miljö och ekosystem vid exploatering av områden som klimatpåverkan vid byggnation och drift av fastigheter. Fokus är att minimera negativ påverkan samt bidra positivt när det är möjligt.

Systematiskt hållbarhetsarbete

Arlandastad Groups hållbarhetsramverk adresserar väsentliga hållbarhetsområden. Ramverket integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete med mål, nyckelinitiativ, aktiviteter samt KPIer för att kunna mäta resultat och framsteg.

Energistrategi för klimatneutralitet 2030

Under våren antogs en energistrategi för klimatneutralitet 2030. Den innebär att Arlandastad Group ska minska klimatavtrycket och sänka kostnaderna för fastigheter, hyresgäster och verksamheter.

Samarbete för sänkt energiförbrukning

Som ett led i bolagets arbete med att minska el- och värmeförbrukningen, har ett nytt samarbete inletts med Siemens. Syftet är att höja kompetens och identifiera förbättringar inom energioptimering genom analys av befintlig data. Målet är att sänka energiförbrukningen med 10 procent per år.

Klimatberäkningar som beslutsstöd vid investeringar

Inför investeringsbeslut är beräkningar av projektens klimatpåverkan viktiga beslutsstöd. Genom återkommande mätningar kan val även göras under pågående projekt för att minska klimatpåverkan. Som mätmetod används livscykelanalyser, LCA, där klimatutsläpp beräknas över projektens livscykel. För projekten mäts klimatavtryck per kvm (kgCO₂e/BTA).

Vi gör plats för
FRAMTIDEN

Aktuella miljöcertifieringar

| Projekt | Status | Tid | Certifiering | Nivå | Projekttyp |
|--------------------------------------|--------|-----------|----------------------------------|---|--------------------|
| Drivelab Test Track 1 | Klart | 2013 | Ceequal | Very Good | Anläggningsprojekt |
| Drivelab Sales & Service | Klart | 2015 | Miljöbyggnad | Silver | Nybyggnad |
| Långtidsparkering P1 | Klart | 2017 | Ceequal | Excellent | Anläggningsprojekt |
| Drivelab BIG | Klart | 2019 | Miljöbyggnad | Silver | Nybyggnad |
| Scandinavian XPO – Befintligt hotell | Pågår | Kv 1 2024 | BREEAM Refurbishment | Very Good (under behandling) | Ombyggnad |
| Scandinavian XPO – Nytt hotell | Pågår | Kv 1 2024 | BREEAM New Construction | Excellent (under behandling) | Nybyggnad |
| Scandinavian XPO – Event | Pågår | Kv 1 2024 | BREEAM New Construction, Bespoke | Excellent (under behandling) | Ny- och ombyggnad |
| Scandinavian XPO – Etapp 2* | Pågår | 2025 | BREEAM In Use | Very Good eller Excellent (Ansökan pågår) | Ombyggnad |
| Bake My Day | Klart | Kv 3 2024 | Miljöbyggnad | Silver | Nybyggnad |

* För Scandinavian XPO – Etapp 2 gäller en och samma certifiering för samtliga hyresgäster och lokaler. Val av nivå påverkar möjlig tidsplan.

Nyckeltal, hållbar utveckling

| | Jan–sep 2024 | Jan–dec 2023 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Energiintensitet, kWh/kvm Atemp* | 85 | 131 |

Nyckeltal, hållbar utveckling

| | Jan–sep 2024 | Jan–dec 2023 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Antal arbetsplatsolyckor | 0 | 2 |

* Total energianvändning från värme, kyla, hyresgäst och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknad total uppvärmd utyrad area, exklusive garage

Klimatavtryck Jan–sep 2024

| | Jan–sep 2024 | Jan–dec 2023 |
|------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Scope 1 | 135,05 | ton CO ₂ e |
| Scope 2 market based | 288,85 | ton CO ₂ e |
| Scope 2 location based | 318,31 | ton CO ₂ e |
| Scope 3 Uthyrda leasade tillgångar | 43,21 | ton CO ₂ e |
| Klimatavtryck nyproduktion | 374 | kgCO ₂ e/BTA |

Scope 1: Verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.
 Scope 2: Verksamhetens indirekta utsläpp från inköpt energi som el, ånga, värme, kyla som sker hos producenten.
 Scope 3: Indirekta utsläpp som verksamheten har som inte omfattats av scope 1 eller 2. Exempelvis inköpta varor och tjänster.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

| Belopp i Tkr | Jan–sep 2024 | Jan–sep 2023 | Jul–sep 2024 | Jul–sep 2023 | Jan–dec 2023 |
|---|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 119 337 | 123 896 | 40 268 | 42 762 | 184 008 |
| Intäkter från Operativa verksamheter | 121 108 | 168 902 | 33 602 | 40 621 | 223 215 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 397 | 4 196 | 964 | 3 308 | 14 472 |
| Intäkter | 246 842 | 296 994 | 74 834 | 86 691 | 421 695 |
| Fastighetskostnader* | -66 802 | -61 997 | -20 760 | -15 002 | -94 470 |
| Kostnader från Operativa verksamheter * | -156 701 | -162 384 | -46 682 | -48 609 | -215 280 |
| Bruttoresultat | 23 339 | 72 613 | 7 392 | 23 080 | 111 945 |
| Administrationskostnader | -54 358 | -69 151 | -16 154 | -19 392 | -108 016 |
| Vinst avyttring inventarier | 18 | 357 | 18 | 357 | 2 173 |
| Finansiella intäkter | 6 006 | 397 | 1 989 | 337 | 7 435 |
| Finansiella kostnader | -79 725 | -74 180 | -25 211 | -25 349 | -103 037 |
| Resultat före värdeförändringar | -104 719 | -69 962 | -31 965 | -20 967 | -89 500 |
| Resultat från andelar i intressebolag | 1 979 | -32 858 | -11 353 | -5 756 | 1 176 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 15 223 | - | 15 462 | - | - |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 34 447 | -49 096 | 43 946 | -118 062 | -40 106 |
| Periodens resultat före skatt | -53 071 | -151 916 | 16 090 | -144 785 | -128 430 |
| Skatt på periodens resultat | -4 391 | 4 330 | -3 928 | 22 354 | 1 039 |
| Periodens resultat | -57 462 | -147 586 | 12 162 | -122 431 | -127 391 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| Summa totalresultat | -57 462 | -147 586 | 12 162 | -122 431 | -127 391 |
| Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt till | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | -55 654 | -143 368 | 9 736 | -121 666 | -136 587 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -1 808 | -4 218 | 2 426 | -765 | 9 196 |
| - varav andel av övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr | -0,9 | -2,3 | 0,2 | -1,9 | -2,0 |

* En omklassificering har skett 2024 med avseende på redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Tidigare redovisades Skavstas fastighetskostnader som kostnader från operativa bolag i sin helhet. Kostnader hänförliga till fastighetsdriften redovisas som fastighetskostnader. Jämförelseperioden jan-sep 2023 har omklassificerats med ett belopp uppgående till 12,1 Mkr, perioden jul-sep 2023 med 3,0 Mkr och helåret 2023 med 18,6 Mkr.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Januari – september 2024

Intäkterna årets första nio månader uppgick till 246,8 Mkr (297,0), varav 119,3 Mkr (123,9) avser hyresintäkter, 121,1 Mkr (168,9) Operativa verksamheter och 6,4 Mkr (4,2) Övriga rörelseintäkter. Hyresintäkterna påverkades främst av lägre omsättningshyror. Av intäkter från Operativa verksamheter var 66,6 Mkr (64,8) hänförligt till utbildningsverksamhet, 38,0 Mkr (54,7) till flygplatsdrift och 16,5 Mkr (49,3) till eventverksamhet. Intäkter från flygplatsdrift påverkades av att färre resenärer passerade flygplatsen till följd av att Wizz Air hade färre tillgängliga flygplan. I eventverksamheten var aktiviteten lägre i förhållande till jämförelseperioden som innehöll sex månaders uthyrning vid Sveriges ordförandeskap i EU. För information om avtal med kunder, se sid 20.

Fastighetskostnaderna uppgick till 66,8 Mkr (62,0), och påverkades av högre kostnader för fastighetskötsel, värme, reparation och underhåll. En omklassificering har skett 2024 med avseende på redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Tidigare redovisades Skavstas fastighetskostnader som kostnader från Operativa verksamheter i sin helhet. Nu redovisas kostnader hänförliga till fastighetsdriften som fastighetskostnader. Jämförelseperioden 2023 har omklassificerats med 12,1 Mkr.

Kostnader från Operativa verksamheter uppgick till 156,7 Mkr (162,4). Kostnader för flygplatsdrift minskade till 85,4 Mkr (97,1) till följd av omstruktureringar och mindre trafik. Även eventverksamheten noterade lägre kostnader, 10,2 Mkr (18,4), till följd av färre event. De lägre kostnaderna från Operativa verksamheter motverkades dock av att en högre andel av lönekostnader flyttats från administrationskostnader 2024 jämfört med föregående år. Detta för att ge en mer rättvisande bild av de Operativa verksamheternas faktiska kostnader. Omfördelningen av lönekostnader uppgick till 31,9 Mkr (17,7).

Bruttoresultatet uppgick till 23,3 Mkr (72,6), varav 55,2 Mkr (61,1) avser fastighetsdrift och -31,9 Mkr (11,5) Operativa verksamheter. Flytt av lönekostnader från administrationskostnader till kostnader

från Operativa verksamheter belastade bruttoresultatet med 14,2 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Administrationskostnader, som består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finanshantering, uppgick till 54,4 Mkr (69,2). Kostnaderna påverkas av omfördelningen av lönekostnader från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter. Finansnettot uppgick till -73,7 Mkr (-73,8). Ränteintäkter och räntekostnader var något högre medan övriga finansiella kostnader minskade.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 2,0 Mkr (-32,9), och påverkades främst av positiv värdeförändring i nyproduktionsprojekt. Då fastigheterna i intressebolag ännu inte är färdigställda påverkas inte resultatandelen av hyresintäkter eller fastighetskostnader. Under perioden har resterande andelar i JV-bolaget med BRA Bygg AB om uppförande av byggnaden till Bankomat AB förvärvats. Det innebär att bolaget övergått från intressebolag till dotterbolag. Resultateffekten av transaktionen uppgår till -0,2 Mkr varav 0,5 Mkr avser resultatet fram till att bolaget övergick från intressebolag till dotterbolag.

Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 15,2 Mkr (-), varav 15,5 Mkr avser avyttring av mark till Connect Skavsta Property AB. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 34,4 Mkr (-49,1). Koncernens fastigheter värderades externt, av Forum Fastighetsekonomi, per den 30 september 2024.

Skatt på periodens resultat uppgick till -4,4 Mkr (4,3) och avser uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförlig till fastigheter om -7,5 Mkr (4,3) samt uppskjuten skatt på avyttrade fastigheter om 3,1 Mkr (-).

Periodens resultat uppgick till -57,5 Mkr (-147,6), motsvarande -0,9 kr (-2,3) i resultat per aktie. Verksamheterna i Skavsta (förvaltning, förädling och flygplatsdrift) påverkade resultatet med -18,3 Mkr (119,6).

Tredje kvartalet 2024

Intäkterna kvartal tre uppgick till 74,8 Mkr (86,7), varav 40,3 Mkr (42,8) avser hyresintäkter, 33,6 Mkr (40,6) intäkter från Operativa verksamheter och 1,0 Mkr (3,3) Övriga rörelseintäkter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 18,2 Mkr (15,4) hänförligt till utbildningsverksamheten, 14,5 Mkr (19,2) till flygplatsdrift och 0,9 Mkr (6,0) till eventdelen. Intäkterna påverkades i huvudsak av samma faktorer som niomånadersperioden.

Fastighetskostnaderna uppgick till 20,8 Mkr (15,0), och påverkades delvis av högre avskrivningar på rörelsefastigheter. Omklassificeringen av fastighetskostnader medför att kostnader om 3,0 Mkr från Operativa verksamheter kvartal 3, 2023 omklassificerats till fastighetskostnader.

Kostnader från Operativa verksamheter uppgick till 46,7 Mkr (48,6). Omfördelningen av lönekostnader innebär att kostnader om 8,8 Mkr (5,7) omfördelats från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter.

Bruttoresultatet uppgick till 7,4 Mkr (23,1) varav 18,7 Mkr (17,1) avser fastighetsdrift och -11,3 Mkr (6,0) Operativa verksamheter.

Administrationskostnaderna uppgick till 16,2 Mkr (19,4), och påverkas av omfördelningen av lönekostnader från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter. Finansnettot uppgick till -23,2 Mkr (-25,0).

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till -11,4 Mkr (-5,8). Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 15,5 Mkr (-), som avser avyttringen till Connect Skavsta Property AB. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 43,9 Mkr (-118,1).

Skatt på periodens resultat uppgick till -3,9 Mkr (22,4). Periodens resultat uppgick till 12,2 Mkr (-122,4), motsvarande 0,2 kr (-1,9) i resultat per aktie.

Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

| Belopp i Tkr | 2024-09-30 | 2023-09-30 | 2023-12-31 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Goodwill | 22 550 | 15 718 | 15 718 |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar | 1 688 | 743 | 844 |
| Förvaltningsfastigheter | 6 054 600 | 5 946 450 | 5 956 550 |
| Rörelsefastigheter | 535 408 | 553 154 | 549 575 |
| Nyttjanderättstillgångar | 8 333 | 11 134 | 9 529 |
| Varulager | 1 901 | 2 969 | 1 750 |
| Övriga anläggningstillgångar | 89 315 | 78 347 | 79 884 |
| Andelar i intressebolag | 354 098 | 298 882 | 332 904 |
| Summa anläggningstillgångar | 7 067 893 | 6 907 397 | 6 946 754 |
| Kortfristiga fordringar | 220 643 | 138 641 | 232 960 |
| Likvida medel | 173 758 | 254 946 | 234 216 |
| Summa omsättningstillgångar | 394 401 | 393 587 | 467 176 |
| Summa tillgångar | 7 462 294 | 7 300 984 | 7 413 930 |

Eget kapital och skulder

| | | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Eget kapital | 4 476 589 | 4 513 831 | 4 534 051 |
| Långfristiga skulder | 688 621 | 1 624 538 | 1 427 345 |
| Förskott | 200 000 | - | 100 000 |
| Långfristiga leasingkulder | 6 578 | 4 091 | 1 461 |
| Uppskjuten skatteskuld | 908 582 | 900 873 | 904 163 |
| Avsättningar | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| Summa långfristiga skulder | 1 853 781 | 2 579 502 | 2 482 969 |
| Räntebärande skulder | 895 657 | 21 203 | 170 386 |
| Kortfristiga leasingkulder | 1 754 | 6 378 | 7 404 |
| Aktuella skatteskulder | 18 212 | 20 776 | 21 939 |
| Övriga kortfristiga skulder | 216 301 | 159 293 | 197 181 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 131 924 | 207 650 | 396 910 |
| Summa eget kapital och skulder | 7 462 294 | 7 300 984 | 7 413 930 |

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltnings- och rörelsefastigheter. Utöver dessa innehar bolaget en betydande mängd byggrätter. De kommersiella fastigheterna består av såväl förvaltningsfastigheter som sådana fastigheter som redovisningsmässigt hanteras som rörelsefastigheter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 september 2024 till 6,61 Mdkr att jämföra med 6,52 Mdkr vid årsskiftet. I fastighetsbeståndet ingår en markanläggning belägen på arrenderad mark. Under niomånadersperioden ökade marknadsvärdet på byggrätterna med 7 Mkr. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna ökade med 98 Mkr, varav 67 Mkr är hänförligt till förvärv, 34 Mkr till realiserade värdeförändringar, 13 Mkr till investeringar och -16 Mkr beror på avyttring. Av förvärv är 67 Mkr respektive avyttringar om -15 Mkr kopplat till fastigheten som uppförts till Bankomat AB. Marknadsvärdet på rörelsefastigheterna minskade med 2 Mkr. Sammantaget ökade marknadsvärdet på kommersiella fastigheter med 89 Mkr jämfört med 31 december 2023 (se tabeller på sidan 11). I redovisningen tas rörelsefastigheter upp till det lägsta av bokfört värde och marknadsvärde.

Värderingsmetodik

Värdering av fastighetsbestånd utförs av externa, auktoriserade/certifierade värderare. Huvudmetoden för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DCF-modellen). Kalkylperiod som använts i värderingen uppgår till 10–20 år. För byggrätter och råmark bedöms marknadsvärdet utifrån ortsprismetoden genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt. Den stora mängden byggrätter i koncernen gör att alla byggrätter inte bedöms kunna exploateras samtidigt. Ett antagande om "väntetid" görs i värderingen där byggrätternas värde nuvärdesberäknas med en "vänteränta" från tänkt exploateringstidpunkt till dagens datum. Räntan har bedömts till 4 procent och väntetiden 0–20 år i Arlandastad och 0–50 år i Skavsta. För mer information om värderingsmetodik, se årsredovisningen för 2023, not 14, sida 62.

Antaganden om ianspråktagande av byggrätter vid värdering av dessa (exklusive joint ventures)

Arlandastad

| Tid | Andel | Kvm BTA |
|----------|-------------|----------------|
| Nu | 1% | 9 938 |
| 0–3 år | 6% | 59 630 |
| 4–5 år | 30% | 298 148 |
| 6–10 år | 38% | 377 655 |
| 11–15 år | 15% | 149 074 |
| 16–20 år | 10% | 99 383 |
| | 100% | 993 828 |

Skavsta

| Tid | Andel | Kvm BTA |
|------------------|-------------|----------------|
| Nu | 7% | 43 000 |
| 0–10 år | 8% | 50 000 |
| 10–20 år | 8% | 50 000 |
| 20–40 år | 8% | 50 000 |
| 40 år och framåt | 68% | 412 000 |
| | 100% | 605 000 |

Antaganden avkastningskrav

Bedömning av avkastningskrav har gjorts individuellt för respektive fastighet. En nuvärdesberäkning av samtliga kassaflöden utförs i modellen med en kalkylränta, motsvarande antaget avkastningskrav samt genomsnittligt inflationsantagande under kalkylperioden. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick per 30 september till 6,82 procent (6,89). Intervallet för direktavkastningskrav uppgår till 5,75 – 8,00 procent (6,47 – 9,25).

Väsentliga indata för fastighetsvärdering

| Värderingsantaganden | 30 sep 2024 | 31 dec 2023 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Kalkylperiod, antal i år | 10-20 | 10-20 |
| Årlig inflation | 2% | 2% |
| Hysesutveckling, per år | 2% | 2% |
| Kalkylränta | 8,96% | 9,08% |
| Intervall, kalkylränta | 7,87%–10,16% | 8,58%–11,44% |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav* | 6,82% | 6,89% |
| Intervall direktavkastningskrav | 5,75%–8,00% | 6,47–9,25% |
| Genomsnittlig långsiktig vakansgrad | 6,20% | 8,50% |

* Vägt genomsnitt

Känslighetsanalys

Uppskattningen av fastigheternas verkliga värde är baserad på framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav och innehåller alltid ett mått av osäkerhet. I tabellen nedan redovisas förändring i verkligt värde vid förändring av enskilda värderingsparametrar.

| Känslighetsanalys, verkligt värde | Förändring antagande på | 30 sep 2024 Belopp i Tkr |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Hyra | +/- 10 % | 258 991 |
| Driftskostnad | +/- 10 % | 48 946 |
| Kalkylränta | +1 %-enhet | -236 892 |
| Kalkylränta | -1 %-enhet | 271 292 |
| Direktavkastningskrav | +1 %-enhet | -109 625 |
| Direktavkastningskrav | -1 %-enhet | 145 994 |
| Långsiktig vakansgrad | +3 %-enheter | -135 894 |

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick till 354,0 Mkr (332,9) och utgörs främst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 273,7 Mkr (268,7) och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 80,3 Mkr (63,9). Andelarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Redovisat värde rörelsefastigheter

| Belopp i Mkr | 30 sep 2024 | 31 dec 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 550 | 575 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 5 | 15 |
| Omklassificering till förvaltningsfastigheter | - | -10 |
| Periodens avskrivningar | -19 | -30 |
| Utgående redovisat värde | 535 | 550 |
| Verkligt värde rörelsefastigheter | 556 | 558 |

Belåningsgrad fastighetsbestånd

Belåningsgraden uppgick till 24 procent (25) vid periodens slut. Belåningsgraden beräknas som räntebärande skulder i förhållande till totalt marknadsvärde på förvaltnings- och rörelsefastigheter inklusive byggrätter.

Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick vid periodens slut till 7,5 Mdkr (7,4). Eget kapital uppgick till 4,5 Mdkr (4,5). Koncernens soliditet uppgick till 60 procent (61). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var -0,8 procent (-2,8).

Skatt

Uppskjuten skatteskuld per den 30 september 2024 uppgick till 908,6 Mkr (904,2). 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 miljörisken rör eventuell

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

| Belopp i Mkr | 30 sep 2024 | 31 dec 2023 |
|---|--------------|--------------|
| Verkligt värde per 1 januari | 5 957 | 5 953 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 13 | 33 |
| Förvärv | 67 | - |
| Avyttringar | -16 | - |
| Omklassificeringar | - | 10 |
| Orealiserade värdeförändringar | 34 | -40 |
| Verkligt värde vid periodens slut | 6 055 | 5 957 |
| Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter | | |
| Kommersiella fastigheter | 2 684 | 2 593 |
| Byggrätter | 3 371 | 3 364 |

framtida rening av en vattentäkt på flygplatsområdet. För miljöriskerna gjordes en avsättning om 50 Mkr i samband med tillträdet av Skavsta under andra kvartalet 2022. Avsättningen kvarstod oförändrad vid utgången av perioden.

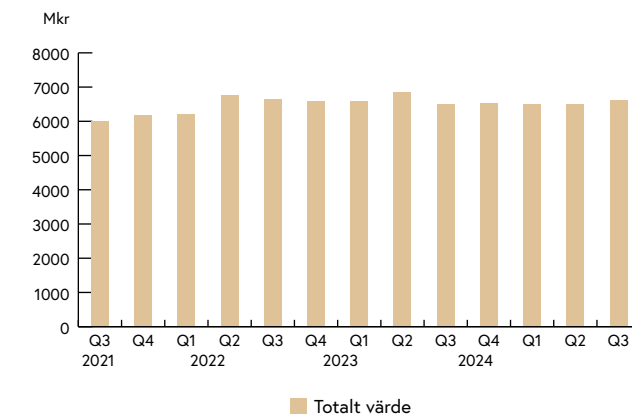
Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 1 581,7 Mkr (1 597,0). Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 6,44 procent (6,16). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,4 (1,6). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 1,4 år (2,5). Bolagets finansiering utgörs främst av bankskuld som omfattas av lånekovenanter relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Kovenanterna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Per 30 september 2024 uppfyllde bolaget samtliga kovenanter enligt låneavtal med bank.

Diskussioner om refinansiering av utestående förlagslån och befintlig bankskuld sker inom ramen för den löpande verksamheten.

Finanspolicyn ger möjlighet att använda finansiella instrument bland annat för ränte- och lånelöptidshantering. Inga sådana instrument nyttjades under årets första nio månader.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Fördelning av räntebärande skulder

| Belopp i Mkr | 30 sep 2024 | 31 dec 2023 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetslån | 1 431,7 | 1 447,0 |
| Förlagslån | 150,0 | 150,0 |
| Totala räntebärande skulder | 1 581,7 | 1 597,0 |
| Ej nyttjad kreditfacilitet | 8,0 | 8,0 |

Kreditfallostruktur 30 sep 2024

| Kreditavtal | Mkr | Andel, % |
|---------------|----------------|------------|
| 0-1 år | 905,5 | 57 |
| 1-2 år | 30,0 | 2 |
| 2-3 år | 596,3 | 38 |
| 3-4 år | 50,0 | 3 |
| 4-5 år | 0,0 | 0 |
| > 5 år | 0,0 | 0 |
| Totalt | 1 581,7 | 100 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Eget kapital 2023-01-01* | 569 | 834 256 | 3 824 143 | 2 449 | 4 661 417 |
| Periodens resultat jan–sep 2023 | - | - | -143 368 | -4 218 | -147 586 |
| Övrigt totalresultat jan–sep 2023 | - | - | - | - | - |
| Eget kapital 2023-09-30 | 569 | 834 256 | 3 680 775 | -1 769 | 4 513 831 |
| Periodens resultat okt–dec 2023 | - | - | 6 781 | 13 414 | 20 195 |
| Övrigt totalresultat okt–dec 2023 | - | - | - | - | - |
| Fusionsresultat | - | 25 | - | - | 25 |
| Eget kapital 2023-12-31 | 569 | 834 281 | 3 687 556 | 11 645 | 4 534 051 |
| Periodens resultat jan–sep 2024 | - | - | -55 654 | -1 808 | -57 462 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| Eget kapital 2024-09-30 | 569 | 834 281 | 3 631 902 | 9 837 | 4 476 589 |

* Den ingående balansen har justerats med ett belopp om 12,3 Mkr avseende en korrigering av uppskjuten skatteskuld, hänförlig till förvärvet av Skavsta 2022. Vid förvärvet togs ingen hänsyn till temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på fastigheter vid förvärvstidpunkten. Av justeringsbeloppet är 11,1 Mkr hänförligt till moderbolagets ägare och 1,2 Mkr till innehav utan bestämmande inflytande.



Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i Tkr | Jan–sep 2024 | Jan–sep 2023 | Jul–sep 2024 | Jul–sep 2023 | Jan–dec 2023 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat före skatt | -53 071 | -151 916 | 16 090 | -144 783 | -128 430 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | -26 588 | 111 494 | -39 883 | 129 775 | 92 154 |
| Summa | -79 659 | -40 422 | -23 793 | -15 008 | -36 276 |
| Betald skatt | -3 990 | 18 828 | -899 | 21 992 | 19 843 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | -83 649 | -21 594 | -24 692 | 6 984 | -16 433 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Förändring av varulager | -151 | 31 | 191 | 9 | 1 250 |
| Förändring av rörelsefordringar | 39 253 | 4 587 | 8 705 | -8 555 | -89 587 |
| Förändring av rörelseskulder | -42 813 | -39 369 | -49 989 | 23 868 | -1 481 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -87 360 | -56 345 | -65 785 | 22 306 | -106 251 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Förvärv av dotterbolag | -13 181 | - | -6 958 | - | - |
| Investeringar i fastigheter och inventarier | -31 872 | -42 096 | -14 703 | -14 467 | -63 955 |
| Avyttring av fastighet | 31 761 | - | 17 000 | - | - |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | -892 | -327 | -285 | -92 | -427 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | -19 215 | -29 736 | -19 203 | - | -28 987 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -33 399 | -72 159 | -24 149 | -14 559 | -93 369 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Upptagna lån hos kreditinstitut | - | - | - | - | 50 000 |
| Mottaget förskott | 100 000 | - | - | - | 100 000 |
| Amortering av låneskulder | -14 699 | -10 857 | -9 603 | 2 261 | -110 471 |
| Kortfristig utlåning till närstående bolag | -25 000 | - | 26 000 | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 60 301 | -10 857 | 16 397 | 2 261 | 39 529 |
| Periodens kassaflöde | -60 458 | -139 361 | -73 537 | 10 008 | -160 091 |
| Likvida medel vid periodens början | 234 216 | 394 307 | 247 295 | 244 939 | 394 307 |
| Likvida medel vid periodens slut | 173 758 | 254 946 | 173 758 | 254 946 | 234 216 |

Erhållna och betalda räntor

Under årets första nio månader erhöll koncernen 6,0 Mkr (0,4) i ränteintäkter och betalade 80,0 Mkr (48,9) i räntekostnader. I tredje kvartalet erhöll koncernen 2,0 Mkr (0,3) i ränteintäkter och betalade 46,4 Mkr (3,0) i räntekostnader.

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -60,5 Mkr (-139,4), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -87,4 Mkr (-56,3), investeringsverksamheten -33,4 Mkr (-72,2) och finansieringsverksamheten 60,3 Mkr (-10,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -83,6 Mkr (-21,6). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till -26,6 Mkr (111,5). Rörelsekapitalförändringen uppgick till -3,6 Mkr (-34,8).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -33,4 Mkr (-72,2). Investeringar i fastigheter uppgick till -31,9 Mkr (-42,1) och avyttring av fastigheter till 31,8 Mkr (-). I kvartal två förvärvades VBT av Training Partner för 8,1 Mkr som med avdrag för likvida medel i det förvärvade bolaget, påverkar kassaflödet med -6,2 Mkr. I kvartal tre förvärvades resterande andelar i JV-bolaget med BRA Bygg, som innebär att det övergick från intressebolag till dotterbolag. Förvärvet påverkar kassaflödet med -7,0 Mkr. Avyttring till Connect Skavsta Property påverkade kassaflödet med 17 Mkr.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 60,3 Mkr (-10,9) och innehåller en utbetalning från Trafikverket på 100 Mkr som ingår i posten Mottaget förskott, se sidan 21 för mer information. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 173,8 Mkr (254,9).

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| | Jan–sep 2024 | Jan–jun 2023 | Jul–sep 2024 | Jul–sep 2023 | Jan–dec 2023 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Av- och nedskrivningar | 25 061 | 29 540 | 8 172 | 5 957 | 53 224 |
| Realisationsresultat avyttring fastigheter | -15 223 | - | -15 462 | - | - |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | -34 447 | 49 096 | -43 946 | 118 062 | 40 106 |
| Resultat från andelar i intressebolag | -1 979 | 32 858 | 11 353 | 5 756 | -1 176 |
| Summa | -26 588 | 111 494 | -39 883 | 129 775 | 92 154 |

Segmentsredovisning – verksamhetsområden

Arlandastad Group utgörs av tre verksamhetsområden, tillika redovisningssegment; Fastighetsförädling, Förvaltning av fastigheter och Operativa verksamheter.

Fastighetsförädling omfattar konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen på närmare 8 miljoner kvm fördelat på två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta. Arbetet består av markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter. Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgästerna. Operativa verksamheter utgörs av rörelsedrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift.

En omklassificering under 2024 avseende redovisning av fastighetskostnader i Skavsta innebär att kostnader hänförliga till fastighetsdriften som tidigare redovisats som kostnader från Operativa verksamheter nu redovisas som fastighetskostnader. Niomånadersperioden 2023 har omklassificerats med 12,1 Mkr, och tredje kvartalet med 3,0 Mkr. Förändringen medför också att tabellen med segmentsredovisningen omklassificerats, vilket innebär att kostnader flyttats från segment Operativa verksamheter till Fastighetsförvaltning. Omfördelning av lönekostnader har också ändrats vilket innebär att kostnader för niomånadersperioden om 31,9 Mkr (17,7) och 8,8 Mkr (5,7) för tredje kvartalet omfördelats från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter.

| Koncernen 2024 jan – sep, Tkr | Fastighetsförädling | Förvaltning av fastigheter | Operativa verksamheter | Ej fördelade koncernkostnader och elimineringsar | Summa |
|--|---------------------|----------------------------|------------------------|--|------------------|
| Hysesintäkter | 3 233 | 144 733 | 9 561 | -38 190 | 119 337 |
| Intäkter från Operativa verksamheter | - | 85 | 121 108 | -85 | 121 108 |
| Övriga intäkter | 5 085 | 236 | 626 | 450 | 6 397 |
| Rörelseintäkter | 8 319 | 145 054 | 131 295 | -37 826 | 246 842 |
| Fastighetskostnader | -1 489 | -38 022 | -8 087 | - | -47 597 |
| Avskrivning fastigheter | -3 | -17 984 | -1 219 | - | -19 205 |
| Kostnader från Operativa verksamheter | - | -2 851 | -191 146 | 37 296 | -156 701 |
| Bruttoresultat | 6 827 | 86 198 | -69 156 | -530 | 23 339 |
| Administrationskostnader | -1 579 | -15 609 | -14 883 | -22 286 | -54 358 |
| Finansnetto | 5 333 | -70 920 | -416 | -7 714 | -73 718 |
| Vinst avyttring inventarier | - | 18 | - | - | 18 |
| Resultat före värdeförändringar | 10 581 | -313 | -84 456 | -30 531 | -104 719 |
| Resultat från andelar i intressebolag | 1 979 | - | - | - | 1 979 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | - | 15 223 | - | - | 15 223 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | -9 297 | 43 744 | - | - | 34 447 |
| Resultat före skatt | 3 262 | 58 654 | -84 456 | -30 531 | -53 071 |
| Verkligt värde fastigheter | 3 370 600 | 2 684 000 | 556 000 | - | 6 610 600 |

| Koncernen 2023 jan – sep, Tkr | Fastighetsförädling | Förvaltning av fastigheter | Operativa verksamheter | Ej fördelade koncernkostnader och elimineringsar | Summa |
|--|---------------------|----------------------------|------------------------|--|------------------|
| Hysesintäkter | 5 347 | 141 070 | 9 579 | -32 100 | 123 896 |
| Intäkter från Operativa verksamheter | - | - | 169 753 | -851 | 168 902 |
| Övriga intäkter | 443 | 163 | 2 883 | 707 | 4 196 |
| Rörelseintäkter | 5 790 | 141 233 | 182 215 | -32 244 | 296 994 |
| Fastighetskostnader | -804 | -33 995 | -7 213 | -129 | -42 141 |
| Avskrivning fastigheter | - | -18 980 | -876 | - | -19 856 |
| Kostnader från Operativa verksamheter | - | - | -194 439 | 32 055 | -162 384 |
| Bruttoresultat | 4 986 | 88 258 | -20 313 | -318 | 72 613 |
| Administrationskostnader | -4 341 | -21 636 | -19 335 | -23 837 | -69 149 |
| Finansnetto | 28 | -72 013 | -1 814 | 17 | -73 783 |
| Vinst avyttring inventarier | - | 357 | - | - | 357 |
| Resultat före värdeförändringar | 673 | -5 034 | -41 462 | -24 138 | -69 962 |
| Resultat från andelar i intressebolag | -32 840 | - | -18 | - | -32 858 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | -226 792 | 177 699 | -3 | - | -49 096 |
| Resultat före skatt | -258 959 | 172 665 | -41 483 | -24 138 | -151 916 |
| Verkligt värde fastigheter | 3 356 000 | 2 590 000 | 560 000 | - | 6 506 000 |

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgästerna.

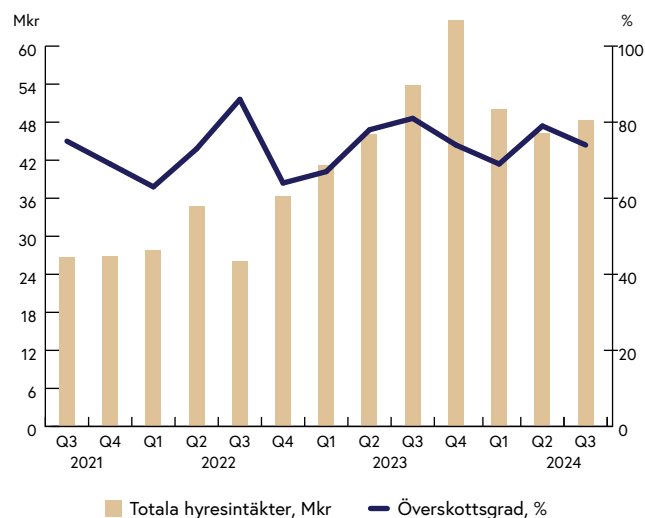
Hyresintäkterna under årets första nio månader uppgick till 144,7 Mkr (141,1)*. Fastighetskostnaderna uppgick till 38,0 Mkr (34,0) och påverkades av högre kostnader för fastighetsskötsel, värme, reparation och underhåll. Avskrivningar på rörelsefastigheterna uppgick till 18,0 Mkr (19,0) Bruttoresultatet uppgick till 86,2 Mkr (88,3), varav fastighetsdriften i Skavsta bidrog med 16,4 Mkr (16,3).

Administrationskostnaderna uppgick till 15,6 Mkr (21,6). Finansiella poster uppgick till -70,9 Mkr (-72,0) och avser främst räntekostnader för lånefinansiering. Genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 6,44 procent (6,16) för perioden.

Resultat före värdeförändringar uppgick till -0,3 Mkr (-5,0). Värdet på förvaltningsfastigheter fastställs genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut varje kvartal. Per 30 september 2024 värderades fastigheterna av Forum Fastighetsekonomi AB. Genomsnittligt avkastningskrav för fastighetsportföljen uppgick till 6,82 procent (6,89). Det underliggande hyresvärdet uppgick till 237,9 Mkr (237,8).

* I hyresintäkterna ingår koncerninterna hyror, vilka elimineras på koncernnivå, se tabeller sida 14.

Hyresintäkter och överskottsgrad



| Nyckeltal, Fastighetsförvaltning | Ackumulerat | | Kvartal | | Helår |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Jan–sep 2024 | Jan–sep 2023 | Jul–sep 2024 | Jul–sep 2023 | Jan–dec 2023 |
| Driftnetto, Mkr | 106,7 | 107,1 | 35,8 | 43,8 | 154,3 |
| Överskottsgrad, % | 74 | 76 | 74 | 81 | 75 |
| Resultat före värdeförändringar, Mkr | -0,3 | -5,0 | 2,1 | 11,7 | 18,2 |
| Underliggande hyresvärde, Mkr | 237,9 | 221,2 | 237,9 | 221,2 | 237,8 |
| Förändring av underliggande hyresvärde, % | 0,0 | 18,9 | 0,2 | 3,5 | 27,9 |
| Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, % | 0,0 | 18,9 | -1,3 | 3,5 | 27,9 |
| Belåningsgrad, % | 24 | 25 | 24 | 25 | 25 |
| Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr | 2 684 | 2 590 | 2 684 | 2 590 | 2 593 |

Verksamhetsområde Fastighetsförädling

Fastighetsförädling är den verksamhetsdel inom Arlandastad Group som hanterar konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen som bolaget förfogar över.

Explore Arlandastad

Explore Arlandastad är ett utvecklingsprojekt om 2,9 miljoner kvm mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport. Per 30 september 2024 hade mindre än tio procent tagits i anspråk av potentiella byggrätter om cirka 1,3–1,4 miljoner kvadratmeter bruttototalarea, BTA, inom Explore Arlandastad.

Under perioden slutfördes byggprojektet med BRA Bygg till Bankomat. Därefter köptes fastigheten ut från det gemensamma JV-bolaget. Ett nytt JV ingicks med BRA Bygg för uppförande av en byggnad till One More AB. Inflyttning beräknas till sommaren 2025.

Explore Skavsta

Explore Skavsta är ett utvecklingsprojekt om 4,8 miljoner kvm vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an och Östersjöns djupaste hamn. Här kommer järnvägen Ostlänken dras fram med ett resecentrum i Skavsta.

Under perioden tecknades avtal om förvärv av 50 procent av en fastighet om 57 000 kvm mark samt JV med Fjellskärs Gård AB. Cirka 7 300 kvm mark såldes till Connect Skavsta Property AB för 17 Mkr, motsvarande ett markvärde om 2 329 kronor per kvm och med en reavinst på 15,5 Mkr.

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheter i Arlandastad Group uppgår till 3 371 Mkr, en ökning med 7 Mkr från årsskiftet och med 15 Mkr jämfört med motsvarande period 2023. Sedan årsskiftet minskade byggrätternas genomsnittliga värde i Explore Arlandastad från 3 181 till 3 170 kr/kvm BTA. Under motsvarande period ökade genomsnittliga värdet på byggrätterna i Explore Skavsta från 287 till 313 kr/kvm BTA. Total projektvinst uppgick till 31 procent (30).

Nyckeltal, Fastighetsförädling

| | 30 sep 2024 | 30 sep 2023 | 31 dec 2023 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Investeringar, Mkr | 13 | 32 | 48 |
| Projektvinst, % | 31 | 30 | 28 |
| Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm) | 3 170 | 3 174 | 3 181 |
| Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm) | 313 | 308 | 287 |
| Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr | 3 371 | 3 356 | 3 364 |



Verksamhetsområde Operativa verksamheter

Operativa verksamheter består främst av tre dotterbolag. Training Partner erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter i fordonsindustrin. Scandinavian XPO bedriver eventverksamhet. Stockholm Skavsta Airport driver flygplatsen i Skavsta.

Intäkterna januari till september uppgick till 121,1 Mkr (169,8). Intäkter från utbildningsverksamheten bidrog med 66,6 Mkr (64,8) och flygplatsverksamheten med 38,0 Mkr (54,7). Intäkter från eventverksamheten uppgick till 16,5 Mkr (49,3). Intäkter från flygplatsdriften sjönk på grund av färre passagerare i spåren av färre tillgängliga flygplan från Wizz Air. I eventverksamheten var aktiviteten lägre i förhållande till jämförelseperioden som innehöll sex månaders uthyrning under Sveriges ordförandeskap i EU.

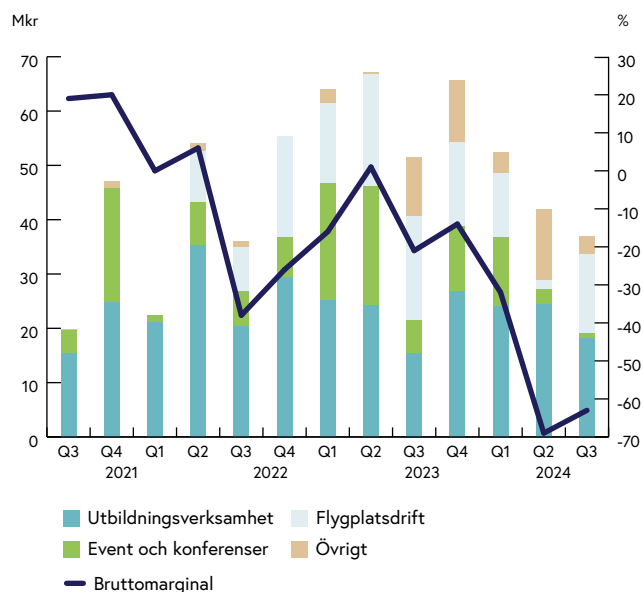
Total orderstock, förbokade evenemang och utbildningar, uppgick vid periodens slut till 99,1 Mkr (74,9), varav 69,7 Mkr (63,5) bedöms redovisas kommande tolv månader. Flygplatsdrift ingår inte i orderstocken. Bruttoresultatet sjönk till -69,2 Mkr (-20,3), främst på grund av Stockholm Skavsta Airport. Kostnader för flygplatsdriften minskade emellertid till 85,4 Mkr (97,1) till följd av omstruktureringar och mindre trafik. Även eventverksamheten noterade lägre kostnader till följd av färre event. De lägre kostnaderna motverkades dock av omfördelningen av lönekostnader som innebär att kostnader om 31,9 Mkr (17,7) för niomånadersperioden och 8,8 Mkr (5,7) för tredje kvartalet omfördelats från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter.

Nyckeltal Operativa verksamheter

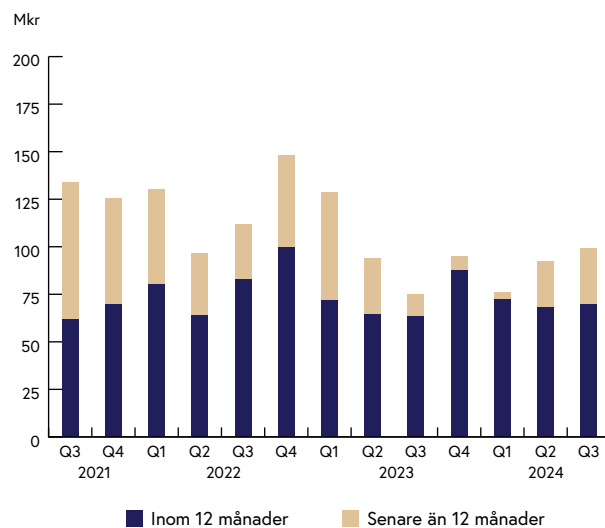
| Mkr | Jan-sep 2024 | Jan-sep 2023 | Jul-sep 2024 | Jul-sep 2023 | Jan-dec 2023 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter från Operativa verksamheter | 121,1 | 169,8 | 33,6 | 40,6 | 223,2 |
| Bruttoresultat* | -69,2 | -20,3 | -23,2 | -11,0 | -37,6 |
| Total orderstock | 99,1 | 74,9 | 99,1 | 74,9 | 95,1 |
| Orderstock kommande 12 månader | 69,7 | 63,5 | 69,7 | 63,5 | 87,5 |

* Bruttoresultatet för perioden jan-sep 2023 och jan-dec 2023 har räknats om efter omklassificering av kostnader

Totala intäkter och bruttomarginal



Orderstock



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Belopp i Tkr | Jan–sep 2024 | Jan–sep 2023 | Jul–sep 2024 | Jul–sep 2023 | Jan–dec 2023 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | - | 9 989 | - | -200 | 9 989 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 229 | 8 994 | 2 325 | 3 226 | 11 576 |
| Totala intäkter | 6 229 | 18 983 | 2 325 | 3 026 | 21 565 |
| Fastighetskostnader | 70 | -5 457 | -50 | -665 | -5 680 |
| Driftsöverskott | 6 299 | 13 526 | 2 275 | 2 361 | 15 885 |
| Administrationskostnader | -30 844 | -32 404 | -8 439 | -9 453 | -44 819 |
| Av- och nedskrivningar av materi- ella anläggningstillgångar | -296 | -2 923 | -97 | -99 | -3 022 |
| Finansnetto | -5 450 | 148 195 | -1 608 | -1 538 | 152 977 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | -136 900 | - | -62 700 | - | - |
| Förvaltningsresultat | -167 192 | 126 394 | -70 570 | -8 729 | 121 021 |
| Förlust avyttring fastighet | - | -44 641 | - | - | -44 641 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | -28 727 |
| Resultat före skatt | -167 192 | 81 753 | -70 570 | -8 729 | 47 653 |
| Skatt på årets resultat | - | - | - | - | -4 703 |
| Periodens resultat | -167 192 | 81 753 | -70 570 | -8 729 | 42 950 |
| Totalresultat för moderbolaget | | | | | |
| Periodens resultat enligt resultaträkningen | -167 192 | 81 753 | -70 570 | -8 729 | 42 950 |
| Periodens övriga totalresultat | - | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | -167 192 | 81 753 | -70 570 | -8 729 | 42 950 |

Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncernadministration. Totala intäkter uppgick för perioden till 6,2 Mkr (19,0). Hysesintäkterna uppgick till 0,0 Mkr (10,0). Avsaknaden av hysesintäkter beror på förra årets omstrukturering av låneportföljen där fastigheter och lån flyttades från moderbolaget till en underkoncern. Övriga rörelseintäkter uppgick till 6,2 Mkr (9,0), och avser huvudsakligen Management fee samt vidarefakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till 30,8 Mkr (32,4). Av- och nedskrivningar uppgick till 0,3 Mkr (2,9). Finansnettot uppgick till -5,4 Mkr (148,2). Resultat från andelar i koncernföretag om -136,9 Mkr (0,0) avser nedskrivning av andelar i koncernföretag beroende på lämnade aktieägartillskott för kapitaltäckning. Resultatet för moderbolaget uppgick till -167,2 Mkr (81,8).

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

| Belopp i Tkr | 2024-09-30 | 2023-09-30 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andelar i koncernföretag | 58 897 | 32 197 | 32 197 |
| Fordringar hos koncernföretag | 859 740 | 954 824 | 1 045 003 |
| Övriga anläggningstillgångar | 83 313 | 64 303 | 64 312 |
| Anläggningstillgångar | 1 001 949 | 1 051 325 | 1 141 512 |
| Fordringar hos koncernföretag | 154 176 | 135 787 | 66 186 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 57 443 | 39 835 | 82 072 |
| Kassa och bank | 18 393 | 163 947 | 75 581 |
| Omsättningstillgångar | 230 012 | 339 569 | 223 839 |
| Summa tillgångar | 1 231 961 | 1 390 894 | 1 365 351 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 815 661 | 1 021 656 | 982 853 |
| Skulder till kreditinstitut | - | 150 000 | - |
| Långfristiga skulder | - | 150 000 | - |
| Skulder till koncernföretag | 258 390 | 215 703 | 218 723 |
| Kortfristiga skulder | 157 910 | 3 535 | 163 775 |
| Kortfristiga skulder | 416 300 | 219 238 | 382 498 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 231 961 | 1 390 894 | 1 365 351 |

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 232,0 Mkr jämfört med 1 365,4 Mkr vid årsskiftet och 1 390,9 Mkr vid motsvarande tidpunkt 2023. Eget kapital uppgick till 815,7 Mkr jämfört med 982,9 Mkr vid årsskiftet och 1 021,7 Mkr vid utgången av tredje kvartalet 2023. I posten kortfristiga skulder om 157,9 Mkr ingår räntebärande förlagslån om 150,0 Mkr.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|-------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|-----------------|---------------------|
| Eget kapital 2023-01-01 | 569 | 530 918 | 216 605 | 191 811 | 939 903 |
| Omföring av föregående års resultat | - | - | 191 811 | -191 811 | - |
| Periodens resultat jan–sep 2023 | - | - | - | 81 753 | 81 753 |
| Eget kapital 2023-09-30 | 569 | 530 918 | 408 416 | 81 753 | 1 021 656 |
| Periodens resultat okt–dec 2023 | - | - | - | -38 803 | -38 803 |
| Eget kapital 2023-12-31 | 569 | 530 918 | 408 416 | 42 950 | 982 853 |
| Omföring av föregående års resultat | - | - | 42 950 | -42 950 | - |
| Periodens resultat jan–sep 2024 | - | - | - | -167 192 | -167 192 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| Eget kapital 2024-09-30 | 569 | 530 918 | 451 366 | -167 192 | 815 661 |



Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda var vid periodens slut 123 (160) personer.

Säsongsvariationer

Arlandastad Groups driftsöverskott påverkas av säsongsvariationer avseende driftskostnader. Generellt är kostnaderna högre årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetskötsel såsom snöröjning. Även 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. Upplýsingar 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

Som närstående bolag till moderbolaget avses dotter- och intressebolag. Under kvartal 2 lånades 25 Mkr ut till Bake My Day Holding AB till marknadsmässig ränta och med löptid till 31 december 2024. Bake My Day Holding AB är delägare i intressebolaget Arlandastad Extra Fem AB. För mer information om transaktioner med närstående, se not 21 och 22 i årsredovisningen 2023, sida 64.

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. Koncernens intäkter som redovisas i enlighet med IFRS 15 utgörs intäkter från utbildning gentemot fordonsindustrin och intäkter från eventverksamheten.

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.

Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period föregående år. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Verkligt värde baseras i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen. Det innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. För mer information om värdering av förvaltningsfastigheterna, se Not 14 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen 2023, sida 61-62.

För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. Under 2024 har Forum Fastighetsekonomi AB anlåtats för att uppskatta det verkliga värdet av fastighetsinnehavet. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell där framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DCF-metoden). För byggrätter bedöms marknadsvärdet med en utökad ortsprismetod genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

Fastighetsvärderingen grundas på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data med störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader,

planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Fastighetsbeståndet värderas, liksom tidigare år, av externa värderare fyra gånger per år vid kvartalsskifte. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värdering vid periodens slut jämfört med värdering vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader och reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

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 och eventuella nedskrivningar, i enlighet med IAS16. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen, gör bolaget en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar bolaget fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 10 procent av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Den beräknade nyttjandeperioden för rörelsefastigheter är 25 år.

Värdering av räntebärande skulder

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

Kassaflödets uppställning

En förändring av kassaflödets uppställningsform har skett då rapporten utgår från resultat före skatt, i enlighet med IAS 7. Jämförelseperioderna har omräknats, vilket medfört att posten "Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet" ökats med värdeförändring på fastigheter och resultat från andelar i intressebolag.

Skadeersättning från Trafikverket för arbeten kopplade till den planerade Ostlänken

Arlandastad Groups dotterbolag Stockholm Skavsta Flygplats AB ingick i oktober 2023 avtal med Trafikverket om skadeersättning om 385 Mkr för åtgärder på anläggningen som behöver göras 2024–2027 som förberedelser för framdragande av järnvägsprojekt Ostlänken. Bolaget erhöll i december 2023 en första utbetalning under avtalet på 100 Mkr. I mars 2024 erhölls ytterligare 100 Mkr. Under kommande år kommer ytterligare 185 Mkr erhållas, varav cirka 50 Mkr senare under 2024.

I enlighet med IAS 20 kommer bolaget redovisa erhållna belopp som förskott för åtgärder som ska vidtas för att uppfylla åtaganden i avtalet. Intäkter kommer således redovisas i takt med att kostnader för åtagandena uppstår så att intäkter mot kostnader matchas. I den mån belopp kvarstår, i enlighet med planen för kostnaden för skadeersättningen, kommer sådant belopp intäktsredovisas när kostnadens storlek för kvarvarande åtaganden går att bedöma med erforderlig tillförlitlighet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I bolaget 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 kontinuerligt värdera och minimera dessa risker.

Tillgång till lånat kapital har varierat i en ansträngd kapitalmarknad med stigande kreditkostnader som följd. Utöver vad som framgår ovan beskrivs koncernens och moderbolagets risker och riskhantering i årsredovisningen för 2023. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2023.

Ägarstruktur

Antal utstående aktier 30 september 2024 var 63 255 586 stycken. Stängningskursen var 34,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 2 151 Mkr. Största aktieägare i Arlandastad Group AB per 30 september var Gelba Management AB med 46,6 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 14,2 procent och Styviken Invest AS med 9,8 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

Styrelsen har beslutat att årsstämman 2025 ska hållas i Stockholm den 29 april 2025. Kallelse kommer att utgå i vederbörlig ordning. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid årsstämman förutsatt att en begäran därom har kommit in till styrelsen senast den 13 mars 2025.

Händelser efter balansdagen

Valberedning utsedd

Arlandastad Group har sammankallat valberedningen inför årsstämman den 29 april 2025. Valberedningen består av Erik Lautmann, Styviken A/S (valberedningens ordförande), Leif West, Gelba och Leiv Synnes, SBB.

TUI började flyga från Stockholm Skavsta Airport

Reseföretaget TUI inledde flygningar från Stockholm Skavsta Airport från den 16 oktober.

Första spadtaget för Ostlänken

Det första spadtaget för bygget av den dubbelspåriga järnvägen Ostlänken togs den 6 november. Järnvägen kommer att ha ett resecentrum på Stockholm Skavsta Airport.

Försäkran

Verkställande direktören försäkrar att niomånadersrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Arlandastad den 14 november 2024
Arlandastad Group AB (publ)

Dieter Sand

Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Arlandastad Group är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 november 2024 kl. 08.00 CET.

En audiocast för presentation av delårsrapporten hålls den 14 november 2024 kl 10.00. För mer information se <https://arlandastadgroup.se/sv/investerare/finansiella-rapporter-presentationer>.

Kalender

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| 13 februari 2025 | Bokslutskommuniké 2024 |
| 27 mars 2025 | Års- och hållbarhetsrapport 2024 |
| 29 april 2025 | Årsstämma |
| 15 maj 2025 | Delårsrapport januari–mars 2025 |

Revisors granskningsrapport

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

Till styrelsen i Arlandastad Group AB (publ).

Inledning

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

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm, den 14 november 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

Finansiella definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare.

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 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.

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

Hysesintäkter 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.

Genomsnittligt direktavkastningskrav

Genomsnittligt direktavkastningskrav utgörs av det vägda genomsnittet av de bedömda direktavkastningskraven för restvärdeberäkningen för respektive fastighet.

Hysesintäkter

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

Hysesvärde

Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg.

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.

Härledning av nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, men som är praxis inom fastighetsbranschen. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till såväl externa intressenter som till bolagets ledning då dessa används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom företag beräknar nyckeltal på olika sätt, är dessa nyckeltal inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra bolag. Dessa nyckeltal skall därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som skall definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inget annat anges, samt avstämning av nyckeltalen.

| Överskottsgrad Tkr | Jan – sep 2024 | Jan – sep 2023 | Jul – sep 2024 | Jul – sep 2023 | Jan – dec 2023 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter | 144 733 | 141 070 | 48 350 | 53 815 | 205 134 |
| Fastighetskostnader | -38 022 | -33 995 | -12 563 | -9 989 | -50 751 |
| Driftnetto | 106 711 | 107 075 | 35 787 | 43 826 | 154 383 |
| Överskottsgrad | 74% | 76% | 74% | 81% | 75% |

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa löpande intjäning i fastighetsförvaltningen.

Räntetäckningsgrad Fastighetsförvaltning

| Tkr | Jan – sep 2024 | Jan – sep 2023 | Jul – sep 2024 | Jul – sep 2023 | Jan – dec 2023 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftnetto | 106 711 | 107 075 | 35 787 | 43 826 | 154 383 |
| Finansiella kostnader | -73 979 | -72 013 | -26 581 | -24 891 | -94 208 |
| Räntetäckningsgrad | 1,4 | 1,5 | 1,3 | 1,8 | 1,6 |

Definition

Driftnetto från segment fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på rörelsefastigheter, genom finansiella kostnader.

Motivering

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

| Resultat per aktie (Kr) | Jan – sep 2024 | Jan – sep 2023 | Jul – sep 2024 | Jul – sep 2023 | Jan – dec 2023 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Periodens resultat | -57 462 | -147 586 | 12 162 | -122 429 | -127 391 |
| Medelantal utestående aktier | 63 255 586 | 63 255 586 | 63 255 586 | 63 255 586 | 63 255 586 |
| Resultat per aktie | -0,9 | -2,3 | 0,2 | -1,9 | -2,0 |

Definition

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Motivering

Används för att belysa avkastning på aktierna.

Härledning av nyckeltal

Belåningsgrad, fastigheter

| Tkr | 30 sep 2024 | 30 sep 2023 | 31 dec 2023 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Räntebärande skulder | 1 584 278 | 1 645 741 | 1 597 731 |
| Verkligt värde fastigheter | 6 610 600 | 6 506 000 | 6 506 125 |
| Belåningsgrad | 24% | 25% | 25% |

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Avkastning på eget kapital

| Tkr | 30 sep 2024 | 30 sep 2023 | 31 dec 2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Periodens resultat (R12) | -37 267 | -266 562 | -127 391 |
| Ingående eget kapital | 4 522 406 | 4 780 867 | 4 658 968 |
| Utgående eget kapital | 4 466 752 | 4 515 600 | 4 522 406 |
| Genomsnittligt eget kapital | 4 494 579 | 4 648 234 | 4 590 687 |
| Avkastning på eget kapital | -0,8% | -5,7% | -2,8% |

Definition

Periodens resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderföretagets ägare.

Motivering

Visar på bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade egna kapital.

Soliditet

| Tkr | 30 sep 2024 | 30 sep 2023 | 31 dec 2023 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|
| Eget kapital | 4 476 589 | 4 513 831 | 4 534 051 |
| Balansomslutning | 7 444 980 | 7 300 984 | 7 413 930 |
| Soliditet | 60% | 62% | 61% |

Definition

Redovisat totalt eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutningen.

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

Substansvärde (NAV) per aktie

| Tkr | 30 sep 2024 | 30 sep 2023 | 31 dec 2023 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | 4 476 589 | 4 513 831 | 4 534 051 |
| Uppskjuten skatteskuld | 908 582 | 900 873 | 904 163 |
| Antal utestående aktier | 63 255 586 | 63 255 586 | 63 255 586 |
| Substansvärde | 5 385 171 | 5 414 704 | 5 438 214 |
| Substansvärde (NAV) per aktie | 85,1 | 85,6 | 86,0 |

Definition

Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Motivering

Används för att ge intressenter information om bolagets långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Härledning av nyckeltal

Projektvinst

| Tkr | 30 sep 2024 | 30 sep 2023 | 31 dec 2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Marknadsvärde förvaltningsfastigheter | 6 054 600 | 5 946 450 | 5 956 550 |
| Avgår marknadsvärde byggrätter | -3 370 600 | -3 356 450 | -3 363 450 |
| Marknadsvärde rörelsefastigheter | 556 000 | 560 000 | 558 000 |
| Avgår bokfört värde mark | -285 300 | -259 437 | -270 378 |
| Marknadsvärde efter genomförda projekt | 2 954 700 | 2 890 563 | 2 880 722 |
| Total investering | 2 257 000 | 2 228 000 | 2 244 000 |
| Projektvinst, Tkr | 697 700 | 662 563 | 636 722 |
| Projektvinst, % | 31 | 30 | 28 |

Definition

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

Motivering

Används för att belysa avkastning på nedlagd investering vid projektutveckling.

För ytterligare information, vänligen kontakta

Dieter Sand, VD och koncernchef, dieter.sand@arlandastad.se +46 722-253 771
Henrik Morén, CFO, henrik.moren@arlandastad.se +46 70-300 63 38

Arlandastad Group AB

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

Besöksadress:

Cederströms Slinga 17, 195 61 Arlandastad



Arlandastad Group AB

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