

Delårsrapport, januari–september 2023

Perioden i korthet

- 15-årigt hyresavtal med Bankomat om cirka 1 700 kvm och JV med BRA Bygg. Avyttringen till JV-bolaget om 3 300 kvm byggrätt är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt.
- Hyresavtal med sex nya kunder under tredje kvartalet
- Quality Hotel™ Arlanda XPO utsågs till Sveriges främsta konferenshotell för andra året i rad

Efter periodens utgång

- Förebyggande skadeersättning om totalt 385 Mkr från Trafikverket kopplat till byggandet av Ostlänken
- Utökad bankkredit om 50 Mkr från Sörmlands Sparbank
- Norwegian lägger till Palma som ny destination från Stockholm Skavsta Airport med början i maj 2024
- Stockholm Skavsta Airport genomför organisatoriska förändringar och effektiviserar arbetet i syfte att sänka kostnaderna. Åtgärderna innebär att ett trettiotal medarbetare varslas om uppsägning.
- NATO-Industry Forum hölls i Scandinavian XPO

	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Jul– sep 2023	Jul– sep 2022	Jan – dec 2022
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	297,0	208,7	86,7	77,7	295,9
Bruttoresultat, Mkr	72,6	53,9	23,1	14,6	68,4
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-70,0	288,9	-20,1	-28,9	269,5
Resultat före skatt, Mkr	-151,9	559,0	-144,8	-109,5	415,8
Periodens resultat, Mkr	-147,6	605,5	-122,4	-75,4	486,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	-2,3	9,6	-1,9	-	7,7
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-2,3	9,6	-1,9	-	7,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	-56,3	-100,6	22,3	93,1	-93,1
Belåningsgrad, fastigheter, %	25	25	25	25	25
Avkastning på eget kapital, %	-6	16	-6	16	11
Fastigheter nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 506	6 655	6 506	6 655	6 584
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	86	92	86	92	89
Förändring i underliggande hyresvärde, %	18,9	20,0	3,5	0,4	29,5
Underliggande hyresvärde, Mkr	221,2	172,3	221,2	172,3	186,0
Överskottsgrad, %	80	72	84	70	66
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-	104,0	-	34,0	91,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-49,1	166,2	-118,1	-114,6	55,1

Marknadsvärde
fastighetsportföljen

6 506 MKR
(6 655 Mkr)

Periodens resultat

-147,6 MKR
(605,5 Mkr)

Avkastning på
eget kapital

-6 %
(16 %)

Intäkter

297,0 MKR
(208,7 Mkr)

Belåningsgrad

25 %
(25 %)

NAV per aktie

86 KR
(92 Kr)

Ökade intäkter och fortsatt fokus på lönsamhet

Våra intäkter ökade medan resultatet påverkades av ökade finansiella kostnader i perioden till följd av högre räntor. Trots det osäkra marknadsläget ökade antalet intresseförfrågningar och under kvartalet tecknade vi fler nya hyresavtal än tidigare kvartal i år. Kostnadsläget gör att vi vidtagit ytterligare åtgärder i form av organisatoriska förändringar i syfte att förbättra lönsamheten. Likviditeten stärks också framöver genom avtalet med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 385 Mkr kopplat till järnvägen Ostlänken. Ersättningen betalas ut i omgångar med start från fjärde kvartalet.

Intäkterna under perioden ökade med 42 procent till 297,0 Mkr. Operativa verksamheter ökade intäkterna till 168,9 Mkr med störst förbättring inom flygplatsdriften och eventverksamheten. Högre passagerarantal och det faktum att Skavsta nu ingår för hela perioden lyfte intäkter för flygplatsdriften, medan eventverksamheten påverkades positivt av uthyrningen till Regeringskansliet under första halvåret. Hyresintäkter uppgick till 123,9 Mkr, där ökningen främst beror på ökade omsättningshyror och indexuppräknung.

Åtgärder för att stärka lönsamhet

Periodens resultat uppgick till -147,6 Mkr (605,5). Resultatet före värdeförändringar uppgick till -70,0 Mkr (288,9). De huvudsakliga förklaringarna är högre finansiella kostnader och kostnader kopplade till Skavsta. Vidare innehöll fjolårets resultat en vinst vid rörelseförvärv om 337,3 Mkr efter förvärvet av Skavsta. Ytterligare åtgärder

i form av organisatoriska förändringar genomförs för att förbättra lönsamheten såväl i Arlandastad som i Skavsta.

Kassaflödet uppgick till -139,4 Mkr (-14,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 254,9 Mkr (427).

Fastighetsvärden på 6,51 Mdkr

Fastigheternas marknadsvärde per 30 september uppgick till 6,51 Mdkr (6,66). Jämfört med 30 september förra året har marknadsvärdet på byggrätterna minskat med 309 Mkr till följd av högre avkastningskrav medan högre hyresvärden medfört att marknadsvärdet på de kommersiella fastigheterna ökat med 176 Mkr. Belåningsgraden uppgick till 25 procent (25).


Nya kunder och samarbetspartners

Vi fortsätter att skapa affärer och utveckla våra områden. De flöden av högnivå-konferenser som hållits i mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO bidrar till ökat intresse och efterfrågan på lokaler. Under tredje kvartalet tecknade vi hyresavtal med sex nya kunder. Gemensamt för dem är att de värderar det strategiska läget nära Stockholm Arlanda Airport, E4:an, Stockholm och Uppsala.

Hyresavtalet med Bankomat löper i 15 år och innebär att vi uppför en ny byggnad på cirka 1 700 kvm med möjlighet att växa med ytterligare cirka 200 kvm. Samtidigt har vi skapat ett JV-bolag med BRA Bygg för utveckling av fastigheten. Avyttringen till JV-bolaget om 3 300 kvm byggrätt är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt. Intäkten från försäljningen till JV-bolaget utgör vår andel av finansieringen för byggandet av huset till Bankomat. Affären påverkar därmed inte vår likviditet.

Ökat passagerarantal på Stockholm Skavsta Airport

Passagerarantalet ökade under perioden sedan Norwegian började flyga till Malaga och Alicante från Stockholm Skavsta Airport 1 april.



Trots det osäkra marknadsläget ökade antalet intresseförfrågningar och under kvartalet tecknade vi fler nya hyresavtal än tidigare kvartal i år.

Dieter Sand
Vd och koncernchef

Norwegian planerar fler flygavgångar och har beslutat att lägga till Palma som ny destination från maj 2024. Ytterligare destinationer är under övervägande liksom att trafikera flygplatsen även under vinterhalvåret. Wizz Air har beslutat att koncentrera sin trafik till Stockholm Skavsta Airport och Stockholm Arlanda Airport, vilket innebär att sju destinationer går från Skavsta och två från Arlanda.

Likviditetstillskott om 385 Mkr i förebyggande skadeersättning från Trafikverket

Efter periodens utgång ingick vi avtal med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 385 Mkr kopplat till påverkan på området som uppstår på grund av arbeten med att realisera den tvåspåriga järnvägen Ostlänken. Järnvägen ska börja byggas 2024 och kommer att ha ett resecentrum på Stockholm Skavsta Airport. Ersättningen betalas i omgångar med start det fjärde kvartalet 2023 till och med 2027. Under fjärde kvartalet erhåller vi 100 Mkr och under första kvartalet 2024 ytterligare 100 Mkr.

Utveckling och effektivisering av Skavsta

Vårt arbete med att utveckla och effektivisera Skavsta fortsätter. Det handlar både om att öka intäkterna genom fler flyglinjer, och att minska kostnaderna genom organisatoriska förändringar. Efter periodens utgång har det medfört att vi varslat ett trettiotal medarbetare om uppsägning på grund av arbetsbrist. Sörmlands Sparbank beviljade en utökad kredit med 50 Mkr och finansieringen ger oss möjlighet att fortsätta följa vår utvecklingsplan för området.

Nato-möte i Scandinavian XPO

Uppmärksamheten i samband med att över 100 EU-möten hölls i Scandinavian XPO under Sveriges ordförandeskap i EU ger ringar på vattnet. I oktober genomfördes NATO-Industry Forum i mötes- och evenemangsarenan då försvarsalliansen träffade medlems- och partnerländer, försvarsindustri och annan relevant teknikindustri. Att vi åter får förtroendet för konferenser av den här digniteten vittnar om lokalernas utmärkta funktionalitet och den kvalitet som våra medarbetare levererar samt betydelsen av platsens strategiska läge. Ytterligare en kvalitetsstämpel stod Quality Hotel™ Arlanda XPO för då hotellet, som är en del

Nyligen genomfördes NATO-Industry Forum som vittnar om lokalernas utmärkta funktionalitet och den kvalitet som våra medarbetare levererar samt betydelsen av platsens strategiska läge.

Skavsta flygplats.



av mötesarenan, utsågs till Sveriges främsta konferenshotell vid World Travel Award för andra året i rad.

Samarbeten för hållbar tillväxt

Vår framgång bygger på samarbeten med partners, kunder och de kommuner där vi verkar. I september var vi tillsammans med Sigtuna och Nyköpings kommun med och arrangerade Nordens största hållbarhetskonferens med forum både i Arlandastad och Skavsta. Över 150 personer deltog från näringslivet, offentlig sektor och civilsamhället i paneldebatter och workshops på tema hållbar utveckling. Tillsammans kan vi arbeta för att skapa varaktiga värden.

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. Vi 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.

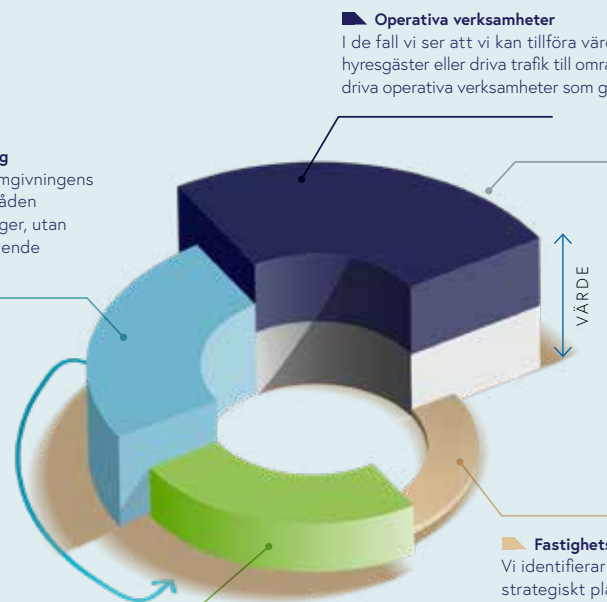
Operativa verksamheter

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.

Värdeökning byggrätt

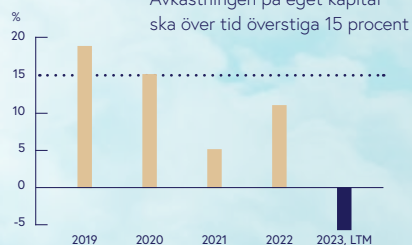


Fastighetsförädling, markförvärv

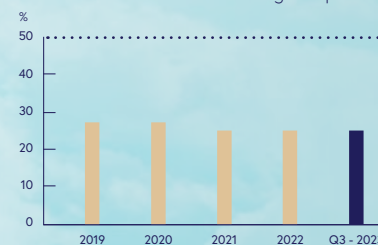
Vi identifierar och förvärvar stora strategiskt placerade områden med en växande infrastruktur och outvecklad potential. Varje plats ska gå att hållbart planera, utveckla, bygga och förvalta utifrån vår affärsmodell.

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	491 834	Projektutveckling	-	-	-	-
Antagna i JV/intressebolag	Ej specificerat	134 120	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess Stadsdel 6	Ej specificerat	Bedömd 500 000	Detaljplaneprocess	-2025	-	-	-
Under detaljplaneprocess Stadsdel för idrott, hälsa och innovation	Ej specificerat	Bedömd 150 000	Detaljplaneprocess	-2024	-	-	-
Delsumma		1 275 954			-	-	-

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	1 700	1 %
Bake My Day (intressebolag 49 %)	Bageri	9 676	Projektutveckling	2022 - 2024	190	110	100 %
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	16 550	Projektutveckling	2020 - 2025	160	98	30 %
Bankomat (JV 50%)	Lager och distribution	1 690	Projektutveckling	2023 - 2024	40	40	100 %
Delsumma		152 360			2 203	1 948	-

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	2025 - 2026	180	180	-
DRIVELAB Sales & Service – Etapp 2	Bilförsäljning och service	9 000	Projektutveckling	2024 - 2025	95	95	-
F60 Företagspark – Etapp 2	Företagspark	38 000	Projektutveckling	2026 - 2028	551	551	-
Hotell	Hotell	6 000	Projektutveckling	2025 - 2026	150	150	-
Scandinavian XPO – Co-working	Kontor	6 000	Projektutveckling	2025 - 2026	120	120	-
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		88 000			1 521	1 521	-

Explore Skavsta – Byggrätter

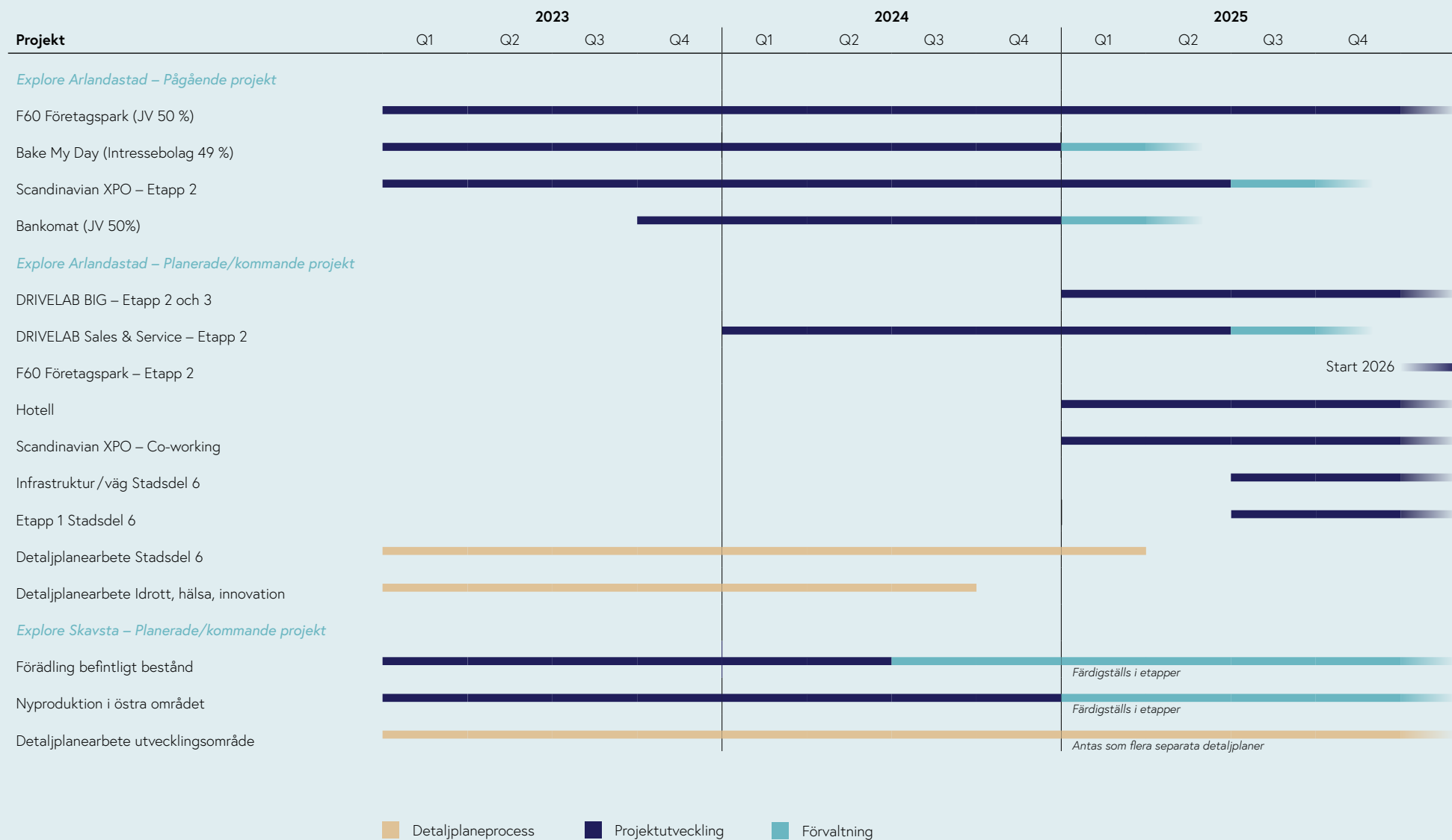
Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Antagna	Ej specificerat	612 000	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess	Ej specificerat	Bedömd 430 000	Detaljplaneprocess	2023-	-	-	-
Delsumma		1 042 000			-	-	-

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	2024-2025	100	100	0 %
Nyproduktion i Östra området	Kontor/verksamhet	10 000	Projektutveckling	2024-2025	150	150	0 %
Delsumma		15 000			250	250	-

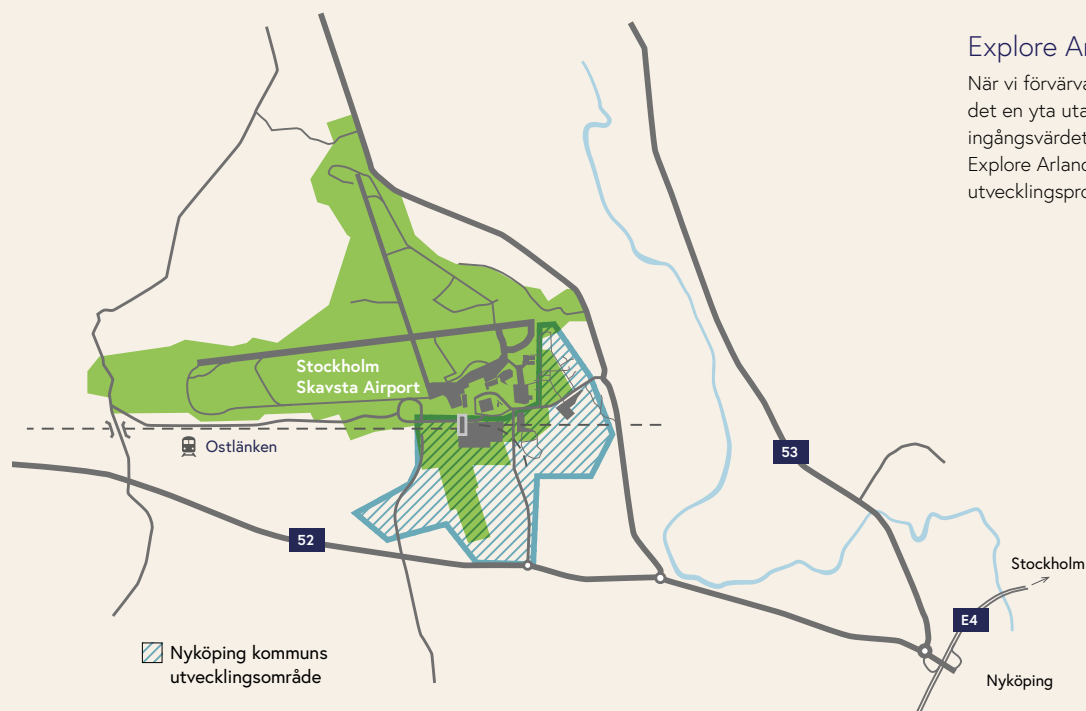


Projektfaser under kommande treårsperiod



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.



Explore Skavsta

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

Explore Arlandastad

Nya kunder och samarbetspartners

Arlandastad Group välkomnade en rad nya kunder under tredje kvartalet: Bankomat, Skincare by us, NIO, Kemteknik, Traveller Buss och Brunkeberg.

Hysesavtalet med Bankomat löper i 15 år och innebär att Arlandastad Group uppför ett nytt hus på cirka 1 700 kvm med möjlighet att växa med ytterligare cirka 200 kvm. Samtidigt skapades ett JV-bolag med BRA Bygg för utveckling av fastigheten. Avyttringen till JV-bolaget om 3 300 kvm byggrätt är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt.

I oktober öppnade elbilsföretaget NIO sin batteribytesstation i direkt anslutning till E4. Stationen rymmer 21 batterier och kan utföra upp till 408 batteribyten per dag.

Potential om ytterligare drygt 1 miljon byggrätter

Arbetet fortsatte med detaljplaner som har en potential om ytterligare drygt 1 miljon kvm byggrätter när de blir antagna. Alla pågående och beslutade projekt är fullt ut finansierade.

Bygget av bageriet Bake My Day på 10 000 kvm fortsatte liksom arbetet med detaljplaner i Stadsdel 6 och i området för idrott och hälsa.

Nato-möte i Scandinavian XPO och Quality Hotel™ Arlanda XPO utsett till bästa konferenshotell

Under oktober månad hölls NATO-Industry Forum i mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO. Försvarsalliansen träffade medlems- och partnerländer, försvarsindustri och annan relevant teknikindustri för strategiska diskussioner om innovation, teknikutveckling, försörjning och framtida förmågor som berör Nato.

Quality Hotel™ Arlanda XPO, som är en del av arenan, utsågs till Sveriges främsta konferenshotell vid World Travel Award för andra året i rad.



Nato Industry Forum



NIO batteribytarstation



Skincare by us

Explore Skavsta

Likviditetstillskott om 385 mkr och utökad bankkredit

Sörmlands Sparbank beviljade en utökad kredit med 50 Mkr. Finansieringen ger möjlighet att fortsätta följa utvecklingsplanen för platsen.

Arlandastad Groups dotterbolag Stockholm Skavsta Flygplats AB ingick ett avtal med Trafikverket om en förebyggande skadeersättning på 385 Mkr med anledning av bygget av Ostlänken, som väntas påbörjas 2024. Utbetalningen kommer att göras i omgångar med start fjärde kvartalet 2023 till och med 2027. I fjärde kvartalet 2023 uppgår ersättningen till 100 Mkr och i första kvartalet 2024 är ersättningen 100 Mkr.

Ökat passagerarantal på Stockholm Skavsta Airport

Passagerarantalet ökade sedan Norwegian började flyga till Malaga och Alicante från Stockholm Skavsta Airport 1 april. Norwegian planerar fler flygavgångar och har beslutat att lägga till Palma som ny destination från maj 2024. Ytterligare destinationer är under övervägande liksom att trafikera flygplatsen även under vinterhalvåret.

Wizz Air har beslutat att koncentrera sin trafik till Stockholm Skavsta Airport och Stockholm Arlanda Airport, vilket innebär att sju destinationer går från Skavsta och två från Arlanda.

Detaljplanearbete och förädling av detaljplanerad mark

Arbetet pågick med att förädla området kring terminalbyggnaden där det redan finns positiva planbesked, liksom för ytor vid den kommande järnvägen där det finns färdiga detaljplaner. Förarbeten utfördes inför start av nya detaljplaner 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 Ostlänken, nya vägar och annan infrastruktur, påverkar i vilken takt och ordning som området detaljplaneras.

Effektivisering för att sänka kostnader

Stockholm Skavsta Airport genomför organisatoriska förändringar och effektiviserar arbetet i syfte att sänka kostnaderna. Åtgärderna innebär att ett trettiotal medarbetare varslas om uppsägning på grund av arbetsbrist.

Hållbarhet

Vi ser hållbarhetsarbetet som en central del i att framtidsäkra Arlandastad Group. Det ger oss möjlighet att fortsätta generera värde för alla som verkar och vistas i våra områden.



Nytt hållbarhetsramverk på plats

Hållbarhet är en central del i vår affärsstrategi. I linje med företagets övergripande syfte "Vi gör plats för framtiden" har vi implementerat hållbarhetsramverket FRAMTIDEN (Finansiering, Resurseffektivitet, Affärsetiskt, Människan, Tillsammans, Innovativt, Dekarbonisering, Ekosystemtjänster, Nu).

Hållbarhetsramverket bygger på tidigare mål och strategier men med en ökad bredd. Med FRAMTIDEN adresserar vi företagets väsentliga hållbarhetsområden.

Finansiering – Genom att koppla finansiering till vårt hållbarhetsarbete möjliggör vi en bredare bas av investeringar och mer förtroendefulla relationer med våra finansörer

Resurseffektivitet – Vi ska verka för ökad resurseffektivitet och cirkuläritet

Affärsetiskt – En god affärsetik ska genomsyra hela vår verksamhet och värdekedja

Människan – Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare samt hos de som verkar i och vistas på våra platser

Tillsammans – Vi bidrar till en hållbar utveckling tillsammans med våra intressenter genom hela värdekedjan

Innovativt – Omställningen mot ett hållbart samhälle kräver att vi tänker innovativt för nya vägar framåt

Dekarbonisering – Med dekarbonisering arbetar vi för att minska utsläppen av växthusgaser genom hela värdekedjan

Ekosystemtjänster – Vi ska skydda ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden

Nu – Vi behöver agera nu för att skapa den framtid vi vill ha

Systematiskt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsramverket integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete. Under respektive område finns mål, nyckelinitiativ, aktiviteter samt KPIer för att kunna mäta resultat och framsteg.

Händelser under tredje kvartalet

Miljöcertifiering av byggnader är ett viktigt verktyg för att säkerställa att våra fastigheter byggs på ett mer hållbart sätt, med minskad miljöpåverkan samt säkra och hälsosamma miljöer. Under kvartal tre har projekteringsarbete färdigställts i linje med EU-taxonomikrav samt Miljöbyggnad 4.0 vilket resulterat i följande:

- Klimatrisikanalys i syfte att identifiera och förebygga de största klimatriskerna.
- Byggnadsrådets ekologiska värde har utvärderats och åtgärder identifierats i syfte att skydda och utveckla ekologiska värden.
- Krav på klimatdeklaration samt klimatpåverkananalys för de produktgrupper som har störst klimatpåverkan.

Förstudie introduktion av självkörande fullstor buss

Under kvartal tre färdigställdes en förstudie kopplat till introduktion av självkörande fullstor buss i området. Förstudien har kommit fram till att en pilotstudie bedöms ha potential att resultera i införandet av nya tjänster med fullskaliga självkörande bussar inom en snar framtid.

Lokal förankring och samverkan för en hållbar utveckling

I syfte att säkerställa en stark lokal förankring och vara en accelerator för en hållbar utveckling i de områden vi verkar arrangerade Arlandastad Group tillsammans med Sigtuna respektive Nyköping kommun två hållbarhetsevent där vi samlade över 150 personer från näringslivet, offentlig sektor och civilsamhälle till inspiration, lokala paneldebatter och workshops på tema hållbar utveckling.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Jul – sep 2023	Jul – sep 2022	Jan – dec 2022
Hysesintäkter	123 896	93 459	45 527	40 058	125 521
Intäkter från Operativa verksamheter	168 902	113 162	37 856	36 040	167 476
Övriga rörelseintäkter	4 196	2 128	3 308	1 579	2 945
Intäkter	296 994	208 749	86 691	77 677	295 941
Fastighetskostnader	-49 851	-43 766	-11 988	-14 923	-61 262
Kostnader från Operativa verksamheter	-174 530	-111 061	-51 623	-48 106	-166 278
Bruttoresultat	72 613	53 922	23 080	14 647	68 401
Administrationskostnader	-69 151	-62 742	-19 392	-26 617	-83 350
Finansiella intäkter	397	563	337	17	1 331
Finansiella kostnader	-74 180	-40 148	-25 349	-16 925	-54 166
Vinst vid rörelseförvärv	-	337 289	-	-	337 289
Vinst avyttring inventarier	357	-	357	-	-
Resultat före värdeförändringar	-69 962	288 884	-20 967	-28 878	269 506
Resultat från intressebolag	-32 858	-	-5 756	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	103 967	-	34 000	91 142
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-49 096	166 177	-118 062	-114 575	55 133
Resultat före skatt	-151 916	559 028	-144 785	-109 453	415 781
Skatt på periodens resultat	4 330	46 503	22 354	34 053	70 769
Periodens resultat	-147 586	605 530	-122 431	-75 400	486 550
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:</i>					
Omräkning av utländska filialer	-	1 572	-	777	-
Övrigt totalresultat	-	1 572	-	777	-
Summa totalresultat	-147 586	607 098	-122 431	-74 628	486 550
Periodens resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-143 368	607 816	-118 213	-74 077	490 050
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 218	-2 286	-4 218	-1 323	-3 500
- varav andel av periodens resultat					
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-143 368	609 384	-118 213	-73 305	490 050
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 218	-2 286	-4 218	-1 323	-3 500
- varav andel av övrigt totalresultat					
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	-2,3	9,6	-1,9	-	7,7

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter ökade med 42 procent till 297,0 Mkr (208,7), varav 123,9 Mkr (93,5) avser hyresintäkter och 168,9 Mkr (113,2) kommer från Operativa verksamheter. Hyresintäkternas ökning beror främst på ökade omsättningshyror och indexuppräknig, 28,2 Mkr och verksamheten i Skavsta 2,2 Mkr. Av intäkter från Operativa verksamheter om 168,9 Mkr (113,2) stod utbildningsverksamheten för 64,8 Mkr (76,6), flygplatsdriften inbringade 54,7 Mkr (20,7) och eventverksamheten 49,3 Mkr (15,9) som bland annat kommer från uthyrning av Scandinavian XPO till Regeringskansliet under första halvåret.

I Fastighetskostnader ingår avskrivningar på rörelsefastigheter med 19,0 Mkr (13,6). Bruttoresultatet uppgick till 72,6 Mkr (53,9), där de störst ingående posterna utgörs av förvaltningsverksamheten med 93,5 Mkr och Operativa verksamheter, -25,5 Mkr.

Administrationskostnaderna uppgick till 69,2 Mkr (62,7), varav 23,8 Mkr (20,8) utgörs av koncerngemensamma kostnader, 21,6 Mkr (8,3) är hänförligt till Förvaltning av fastigheter, 19,3 Mkr (29,3) kommer från Operativa verksamheter, och 4,3 Mkr (4,3) från Fastighetsförädlig. Under tredje kvartalet har administrationskostnaderna minskat som en följd av pågående kostnadsbesparingsåtgärder.

Finansnettot uppgick till -73,8 Mkr (-39,6) och avser räntekostnader för lånefinansiering. Förändringen beror till avgörande del på högre räntekostnader till följd av väsentligt högre räntenivå. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter minskade till -49,1 Mkr (166,2) till följd av högre avkastningskrav. Koncernens samtliga fastigheter värderades externt, av Forum Fastighetsekonomi, per 30 september 2023.

Per halvårsskiftet omklassificerades terminalbyggnaden på fastigheten Skavsta 8:9 från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet. Motiven till omklassificeringen är att terminalbyggnaden enbart till begränsad del används för interna ändamål, att byggnaden bedöms inte vara säljbar i delar och att en förestående omstrukturering av verksamheten i Skavsta skapar en tydligare uppdelning mellan drift och fastighetförvaltning. Omklassificeringen påverkade resultatet för andra kvartalet liksom periodens resultat med 122,3 Mkr.

Skatt på periodens resultat uppgick till 4,3 Mkr (46,5). Skatten avser uppskjuten skatt och är i princip hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och återlagda avskrivningar. Periodens resultat uppgick till -147,6 Mkr (605,5), vilket motsvarar ett resultat per aktie på -2,3 kr (9,6) före och efter utspädning.

Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Goodwill	15 718	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	743	385	416
Förvaltningsfastigheter	5 946 450	6 079 208	5 953 500
Rörelsefastigheter	553 154	509 914	574 628
Leasingtillgångar	11 134	6 667	14 994
Varulager	2 969	-	-
Övriga anläggningstillgångar	78 347	113 153	82 504
Andelar i intresseföretag	298 882	301 253	302 003
Anläggningstillgångar	6 907 397	7 026 297	6 943 764
Kortfristiga fordringar	138 641	129 056	147 535
Likvida medel	254 946	427 611	394 307
Omsättningstillgångar	393 587	556 667	541 842
Summa tillgångar	7 300 984	7 582 336	7 485 606
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 501 487	4 772 188	4 649 074
Långfristiga skulder	1 624 538	1 615 267	1 635 287
Långfristiga leasingskulder	4 091	3 870	4 435
Uppskjuten skatteskuld	913 217	941 813	917 547
Avsättningar	50 000	50 000	50 000
Långfristiga skulder	2 591 846	2 610 950	2 607 268
Kortfristiga skulder	21 203	20 042	24 317
Kortfristiga leasingskulder	6 378	2 298	3 024
Aktuella skatteskulder	20 776	1 627	3 256
Övriga kortfristiga skulder	159 293	175 217	198 662
Kortfristiga skulder	207 650	199 184	229 264
Summa eget kapital och skulder	7 300 984	7 582 336	7 485 606

Fastigheter

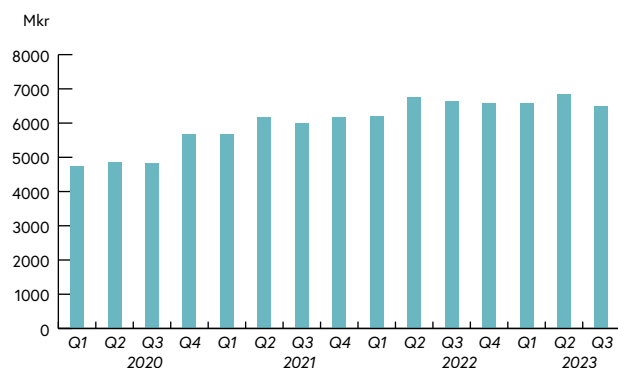
Arlandastad Groups fastighetsbestånd bestod vid periodens slut av 14 fastigheter, vilka utgörs av kommersiella fastigheter samt byggrätter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 september 2023 till 6,51 Mdkr (6,66). I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Jämfört med 30 september förra året har marknadsvärdet på byggrätterna minskat med 309 Mkr till följd av högre avkastningskrav medan högre hyresvärden medfört att marknadsvärdet på de kommersiella fastigheterna ökat med 176 Mkr. Se tabell sidan 13.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick till 298,9 Mkr (301,3) och utgörs främst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 268,1 Mkr och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 30,8 Mkr. Andelarna har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Redovisat värde rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Jan – dec 2022
Ingående anskaffningsvärde	575	513	513
Investeringar i befintliga fastigheter	7	11	55
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	-	25
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-10	-	-
Periodens avskrivningar	-19	-14	-18
Utgående redovisat värde	553	510	575

Belåningsgrad fastighetsbestånd

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

Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick vid periodens slut till 7,3 Mdkr (7,6). Det egna kapitalet uppgick till 4,5 Mdkr (4,8). Koncernens soliditet uppgick till 62 procent (63). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var -6 procent (16).

Skatt

Uppskjutna skatteskuld per den 30 september 2023 uppgick till 913,2 Mkr (941,8). Den uppskjutna skatteskulden är väsentligen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Avsättningar

I samband med förvärvet av Stockholm Skavsta Airport gjordes en miljöutredning för att säkerställa vilka miljörisker som var förknippade med förvärvet. Den största miljöriskerna rör eventuell framtida rening av en vattentäkt på flygplatsområdet. För miljöriskerna gjordes en avsättning om 50 Mkr i samband med att vi tillträdde Skavsta under andra kvartalet 2022. Avsättningen kvarstod oförändrad vid utgången av perioden.

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick till 1 645 Mkr (1 635) vid periodens slut. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 5,88 procent för perioden. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 0,99 (1,36). Genomsnittlig löptid för lånen i Arlandastad Group är 2,4 år.

Arlandastad Groups finansiering utgörs huvudsakligen av bankskuld vilken omfattas av så kallade lånekovenanter kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Kovenanterna har sin utgångspunkt i den underkoncern som står som låntagare. Vid utgången av tredje kvartalet uppfyllde Arlandastad Group sina stipulerade lånekovenanter.

Arlandastad Groups finanspolicy stipulerar möjligheter att använda finansiella instrument bland annat för sin ränte- och lånelöptids-hantering. Inga sådana instrument utnyttjades under tredje kvartalet.

Fördelning av räntebärande skulder

Belopp i Mkr	
Fastighetslån	1 495,0
Förlagslån	150,0
Byggnadskreditiv, nyttjade i pågående projekt*	-
Övrig finansiering	-
Totala räntebärande skulder	1 645,0
Beviljade byggnadskreditiv, ej nyttjade*	-
Lånelöften avseende byggnadskreditiv i kommande projekt	-
Ej nyttjad kreditfacilitet	56,2

Kreditfallostruktur 30 september 2023

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	20,4	1 %
1–2 år	935,0	57 %
2–3 år	0,0	0 %
3–4 år	689,6	42 %
4–5 år	0,0	0 %
> 5 år	0,0	0 %
Totalt	1 645,0	100 %

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Jan – dec 2022
Verkligt värde per 1 januari	5 953	5 610	5 610
Investeringar i befintliga fastigheter	32	128	140
Periodens förvärv	-	626	626
Avyttringar	-	-451	-452
Omklassificeringar	10	-	-25
Orealiserade värdeförändringar	-49	166	55
Verkligt värde per periodens slut	5 946	6 079	5 953
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter			
Kommersiella fastigheter	2 590	2 414	2 341
Byggrätter	3 356	3 665	3 612

*Befintliga byggnadskreditiv ligger i JV-bolagen och konsolideras därmed inte i Arlandastad Group.

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
Periodens resultat jan-sep 2022	-	-	-	607 812	-2 286	605 526
Omföring av omräkningsreserv	-	-	1 572	-	-	1 572
Transaktioner med ägare:						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	4 728	4 728
Incitamentsprogram	-	-84	-	-	-	-84
Eget kapital 2022-09-30	569	834 256	4 137	3 930 784	2 442	4 772 188
Avvecklad utlandsverksamhet	-	-	-4 137	-	-	-4 137
Periodens resultat okt-dec 2022	-	-	-	-117 762	-1 214	-118 976
Transaktioner med ägare:						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Incitamentsprogram	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	569	834 256	-	3 813 022	1 227	4 649 073
Periodens resultat jan-sep 2023	-	-	-	-143 368	-4 218	-147 586
Transaktioner med ägare:						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-09-30	569	834 256	-	3 669 654	-2 991	4 501 487



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Jul – sep 2023	Jul – sep 2022	Jan – dec 2022
Resultat före värdeförändringar	-69 962	288 879	-20 966	-28 883	269 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29 540	-304 062	5 958	90 944	-309 590
Summa	-40 422	-15 183	-15 008	62 061	-40 084
Betald skatt	18 828	-8 208	21 992	-2 681	-3 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-21 594	-23 391	6 984	59 380	-43 689
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av varulager	31	-62	9	-62	-1 145
Förändring av rörelsefordringar	4 587	-39 164	-8 556	9 554	-33 727
Förändring av rörelseskulder	-39 369	-38 026	23 868	24 196	-14 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-56 345	-100 643	22 305	93 068	-93 094
Investeringsverksamheten					
Rörelseförvärv	-	-30 140	-	-	-30 140
Avyttring av fastighet	-	266 146	-	20 604	266 146
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-327	21	-92	-	-
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	15	-10
Erlagd handpenning	-	-	-	-	-30 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 096	-151 290	-14 467	-117 400	-216 967
Förvärv av finansiella tillgångar	-29 736	-58 392	-	-58 187	-28 491
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 159	26 345	-14 559	-154 968	-39 462
Finansieringsverksamheten					
Incitamentsprogram	-	-84	-	-	-84
Upptagna lån hos kreditinstitut	-	89 505	-	78 708	114 505
Amortering av låneskulder	-10 857	-29 583	2 261	-6 019	-28 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 857	59 838	2 261	72 689	85 428
Periodens kassaflöde	-139 361	-14 460	10 007	10 789	-47 128
Likvida medel vid periodens början	394 307	441 435	244 939	416 183	441 435
Kursdifferens i likvida medel	-	8	-	11	-
Likvida medel vid periodens slut	254 946	426 983	254 946	426 983	394 307

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -139,4 Mkr (-14,5), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -56,3 Mkr (-100,6), investeringsverksamheten -72,2 Mkr (26,3) och finansieringsverksamheten -10,9 Mkr (59,8).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -21,6 Mkr (-23,4). Rörelsekapitalförändringen uppgick till -34,8 Mkr (-77,3) och ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 29,5 Mkr (-304,1). I jämförelsesiffran för 2022 ingår förvärvet av Skavsta. Justering för poster som ej ingår i kassaflödet består av avskrivningar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om -72,2 Mkr (26,3) avser investeringar i fastigheter -42,1 Mkr (-151,3) och finansiella anläggningstillgångar som utgörs av aktieägartillskott till andelar i intressebolag -29,7 Mkr (-58,4). Investeringsverksamheten påverkades positivt under motsvarande period 2022 av en fastighetsförsäljning som tillförde bolaget 266,1 Mkr.

Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med -10,9 Mkr (59,8) och avser amortering av låneskulder. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 254,9 Mkr (427,0).

Raderna "Upptagna lån hos kreditinstitut" och "Amortering av låneskulder" har för perioden nettoredovisats, vilket är en avvikelse från hur redovisningen såg ut för kvartal två då låneomläggningen till ny underkoncern bruttoredovisades.

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. Bolagets fastighetsförädling utgörs av detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter. Affärsmodellen 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.

En omklassificering har skett av verksamhet som tidigare redovisades som operativ till att redovisas som hyresintäkt på grund av att verksamheten administreras av extern part.

Koncernen 2023 Jan – sep, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Koncern-gemensamt	Elimineringar	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	-144	-32 100	296 994
Fastighetskostnader	-804	-28 772	-289	-129	-	-29 994
Avskrivning fastigheter	-	-18 980	-876	-	-	-19 856
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-	-206 585	-45	32 100	-174 530
Bruttoresultat	4 986	93 481	-25 535	-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	189	-46 684	-24 138	-	-69 962
Resultat från intressebolag	-32 840	-	-18	-	-	-32 858
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-226 792	177 699	-3	-	-	-49 096
Resultat före skatt	-258 959	177 888	-46 705	-24 138	-	-151 916

Koncernen 2022 Jan – sep, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Summa
Hysesintäkter	5 638	105 527	1 673	-337	-19 042	93 459
Intäkter från Operativa verksamheter	-	-	113 162	-	-	113 162
Övriga intäkter	7	541	1 206	373	-	2 128
Rörelseintäkter	5 645	106 068	116 041	36	-19 042	208 749
Fastighetskostnader	-181	-29 192	-720	-36	-	-30 129
Avskrivning fastigheter	-	-13 637	-	-	-	-13 637
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-78	-130 025	-	19 042	-111 061
Bruttoresultat	5 464	63 161	-14 704	-	-	53 922
Administrationskostnader	-4 317	-8 252	-29 347	-20 826	-	-62 742
Övriga rörelseintäkter	-	-	9	-	-	9
Finansnetto	-3 333	-32 789	-3 472	-	-	-39 593
Återföring negativ goodwill	-	-	337 289	-	-	337 289
Resultat före värdeförändringar	-2 186	22 120	289 775	-20 826	-	288 884
Realiserade värdeförändringar fastigheter	103 967	-	-	-	-	103 967
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	50 000	116 177	-	-	-	166 177
Resultat före skatt	151 781	138 297	289 775	-20 826	-	559 028

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 141,1 Mkr (105,5). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till ökad omsättningshyra och indexuppräknig samt verksamhet i Skavsta. Skavsta förvärvades i maj förra året och ingår således under del av jämförelseperioden.

Fastighetskostnaderna uppgick till 28,8 Mkr (29,2) och avskrivningarna på rörelsefastigheterna uppgick till 19,0 Mkr (13,6) Bruttoresultatet uppgick till 93,5 Mkr (63,2). Ökningen kommer främst från indexuppräknig och ökade omsättningshyror samt Skavsta.

Administrationskostnaderna uppgick till 21,6 Mkr (8,3). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till ökade personalkostnader på grund av uppbyggnad av organisation samt omkostnader i Stockholm Skavsta Airport. Under tredje kvartalet har administrationskostnaderna minskat som en följd av pågående kostnadsbesparingsåtgärder.

Finansiella poster uppgick till -72,0 Mkr (-32,8) och avser främst räntekostnader för lånefinansiering. Ökningen beror på en något högre räntebärande skuld och väsentligt högre räntor. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 5,88 procent för perioden.

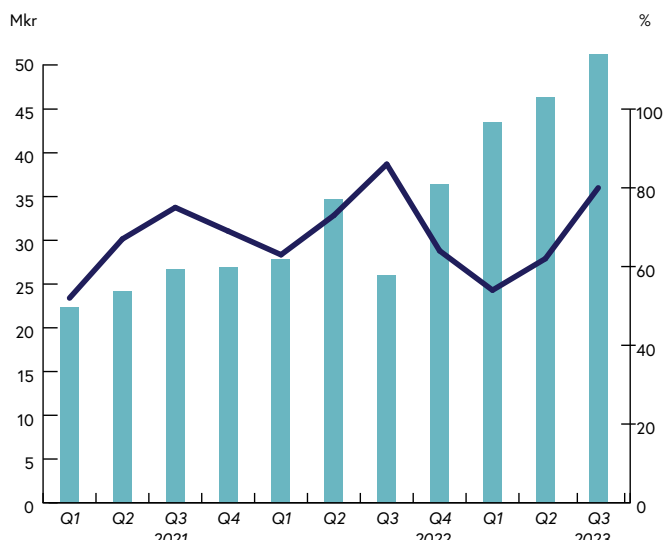
Resultat före värdeförändringar uppgick till 0,2 Mkr (22,1). Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut varje kvartal. Per den 30 september 2023 har fastigheterna värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen uppgick till 6,84 procent (6,5).

Nyckeltal, Fastighetsförvaltning

Driftnetto, Mkr	112,3	76,3	45,1	34,0	93,0
Överskottsgrad, %	80	72	84	70	66
Resultat före värdeförändringar, Mkr	0,2	22,1	12,9	3,7	-9,7
Underliggande hyresvärde, Mkr	221,2	172,3	221,2	172,3	186
Förändring av underliggande hyresvärde, %	18,9	20,0	3,5	0,4	29,5
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	18,9	1,4	3,5	0,4	9,7
Belåningsgrad, %	25	25	25	25	25
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 590	2 414	2 590	2 414	2 341

	Ackumulerat		Kvartal		Helår
	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Jul – sep 2023	Jul – sep 2022	Jan – dec 2022
Driftnetto, Mkr	112,3	76,3	45,1	34,0	93,0
Överskottsgrad, %	80	72	84	70	66
Resultat före värdeförändringar, Mkr	0,2	22,1	12,9	3,7	-9,7
Underliggande hyresvärde, Mkr	221,2	172,3	221,2	172,3	186
Förändring av underliggande hyresvärde, %	18,9	20,0	3,5	0,4	29,5
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	18,9	1,4	3,5	0,4	9,7
Belåningsgrad, %	25	25	25	25	25
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 590	2 414	2 590	2 414	2 341

Hyresintäkter och överskottsgrad



Verksamhetsområde Fastighetsförädling

Fastighetsförädling är den verksamhetsdel inom Arlandastad Group som hanterar 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 30 september 2023 har koncernen tagit mindre än tio procent i anspråk 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 uppgår till 3 356 Mkr (3 665).

I Explore Arlandastad har byggrätternas genomsnittliga värde minskat från 3 479 till 3 174 kr/kvadratmeter BTA. I Explore Skavsta har byggrätterna värderats till ett genomsnittligt värde om 308 kr/kvadratmeter BTA. Den totala projektvinsten uppgick till 41 procent för perioden (46).

Nyckeltal, Fastighetsförädling	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Jul – sep 2023	Jul – sep 2022	Jan – dec 2022
Investeringar, Mkr	32	128	3	86	195
Projektvinst %	41	46	-	-	35
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 174	3 479	3 174	3 479	3 426
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	308	302	308	302	302
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 356	3 665	3 356	3 665	3 612



Verksamhetsområde Operativa verksamheter

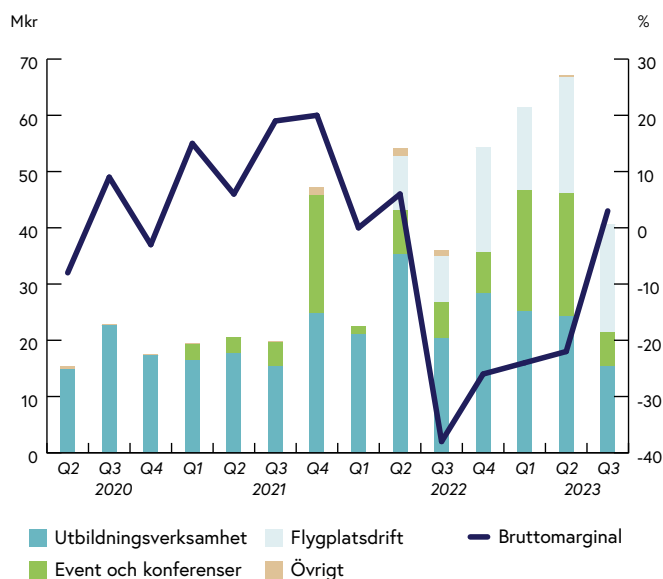
I verksamhetsområde Operativa verksamheter ingår huvudsakligen tre dotterbolag: Training Partner och Scandinavian XPO och, sedan den 17 maj 2022, ingår även flygplatsdriften i Skavsta. Training Partner erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Scandinavian XPO bedriver eventverksamhet (event/mässor/konferenser) i mötes- och evenemangsarenan med samma namn.

De totala intäkterna uppgick till 168,9 Mkr (113,2) för perioden. Intäkterna från utbildningsverksamheten bidrog med 64,8 Mkr (76,6) och flygplatsverksamhet med 54,7 Mkr (20,7). Intäkterna från evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO ökade till 49,3 Mkr (15,9). Under tredje kvartalet påverkades utbildningsverksamhetens intäkter av att det inte förekommit några lanseringar av nya fordonsmodeller. Intäkterna under kvartalet från eventverksamheten återgick till lägre nivåer efter Regeringskansliets förhyring under EU-ordförandeskapet som pågick till 30 juni.

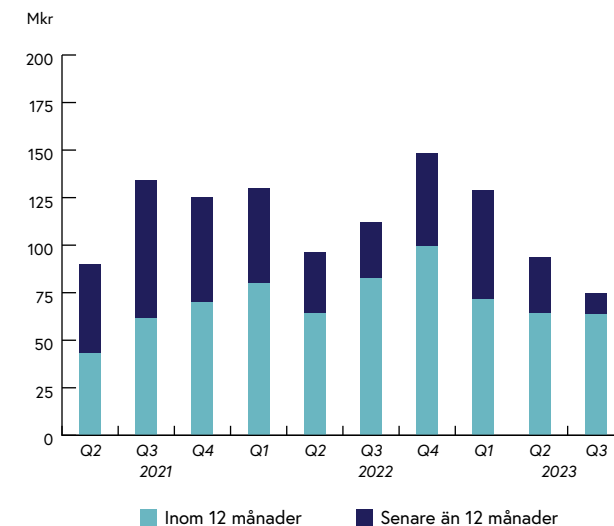
Affärsområdets totala orderstock, förbokade evenemang och utbildningar med mera, uppgick vid periodens slut totalt till 74,9 Mkr (112,0), varav 63,5 Mkr bedöms redovisas under den kommande tolv månadersperioden. Ordergången för Training Partner påverkas av säsongsmässiga variationer. Flygplatsdrift ingår inte i orderstocken. Bruttoresultatet uppgick till -25,5 Mkr (-14,7). Det lägre resultatet beror främst på Stockholm Skavsta Airport.

Nyckeltal	Jan–sep 2023	Jan–sep 2022	Jan–dec 2022
Operativa verksamheter, Mkr			
Intäkter från Operativa verksamheter	168,9	113,2	167,5
Bruttoresultat	-25,5	-14,7	-22,9
Total orderstock	74,9	112,0	148,2
Orderstock kommande 12 månader	63,5	82,8	99,7

Totala intäkter och bruttomarginal



Orderstock



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Jul – sep 2023	Jul – sep 2022	Jan – dec 2022
Hysesintäkter	9 989	16 624	-200	6 603	21 693
Övriga rörelseintäkter	8 994	6 630	3 226	2 614	10 132
Totala intäkter	18 983	23 254	3 026	9 217	31 825
Fastighetskostnader	-5 457	-6 859	-665	-3 100	-10 106
Driftsöverskott	13 526	16 396	2 361	6 117	21 719
Administrationskostnader	-32 404	-27 116	-9 453	-9 326	-40 444
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 923	-4 071	-99	-1 412	-40 504
Finansnetto	148 195	5 293	-1 538	12 166	-
Avyttring aktier i dotterföretag	-	250 847	-	-	251 407
Förvaltningsresultat	126 394	241 348	-8 729	7 545	192 178
Förlust avyttring fastighet	-44 641	-	-	-	-
Bokslutsdispositioner	-	5 600	-	5 600	-1 073
Resultat före skatt	81 753	246 948	-8 729	13 145	191 105
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	706
Periodens resultat	81 753	246 948	-8 729	13 145	191 811

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	0	139 671	138 569
Andelar i koncernföretag	32 197	200 885	215 712
Fordringar hos koncernföretag	954 824	1 654 197	1 869 549
Övriga anläggningstillgångar	64 303	8 443	39 247
Anläggningstillgångar	1 051 325	2 003 196	2 263 077
Fordringar hos koncernföretag	135 787	82 175	-
Övriga kortfristiga fordringar	39 835	44 832	39 562
Kassa och bank	163 947	399 857	340 761
Omsättningstillgångar	339 569	526 864	380 323
Summa tillgångar	1 390 894	2 530 060	2 643 399
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 021 656	995 042	939 903
Skulder till kreditinstitut	150 000	1 508 242	1 503 262
Långfristiga skulder	150 000	1 508 242	1 503 262
Skulder till koncernföretag	215 703	-	167 969
Kortfristiga skulder	3 535	26 776	32 266
Kortfristiga skulder	219 238	26 776	200 235
Summa eget kapital och skulder	1 390 894	2 530 060	2 643 399

Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner, koncernadministration och fastighetsförvaltning. Totala intäkter uppgick för perioden till 19,0 Mkr (23,3). Hysesintäkterna uppgick till 10,0 Mkr (16,6) och övriga intäkter till 9,0 Mkr (6,6). Övriga rörelseintäkter avser huvudsakligen Management fee samt vidarefaktureringskostnader till dotterbolagen. Från halvårsskiftet vidarefaktureras koncerngemensamma kostnader från Arlandastad Affärsutveckling AB i stället för från Moderbolaget.

Administrationskostnaderna uppgick till 32,4 Mkr (27,1). Av- och nedskrivningar uppgick till 2,9 Mkr (4,1). Finansnettot uppgick till 148,2 Mkr (256,1) och är i huvudsak hänförligt till omstrukturering inom koncernen, där fastigheter och lån har flyttats från moderbolaget till en underkoncern, samt ökade räntekostnader och även ränteintäkter. Förlust avyttring fastighet avser internförsäljning i samband med omstrukturering. Resultatet för moderbolaget uppgick till 81,8 Mkr (246,9).

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 390,9 Mkr (2 530,1). Det egna kapitalet uppgick till 1 021,7 Mkr (995,0). Ökningen av det egna kapitalet kommer från periodens resultat. Fastigheten Norslunda 1:8 såldes internt under andra kvartalet i samband med en omstrukturering av koncernens låneportfölj. De historiska värdena avseende förvaltningsfastigheter utgörs av inventarier.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Periodens 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	-	-	-	246 948	246 948
Transaktioner med ägare:					
Incitamentprogram	-	-84	-	-	-84
Eget kapital 2022-09-30	569	530 918	216 605	246 950	995 042
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-55 137	-55 137
Transaktioner med ägare					
Incitamentprogram	-	-	-	-	-
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	-	-	-	81 753	81 753
Transaktioner med ägare					
Incitamentprogram	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-09-30	569	530 918	408 416	81 753	1 021 656



Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 160 (159) personer.

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 förekommit, förutom sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare.

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. 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 Arlandastad Group 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 Arlandastad Group 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.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. Fastighetsbeståndet värderas under värderingshierarki 3 vilket innebär att inte all indata i värderingsmodellen är observerbara. Fastighetsbeståndet värderas av externa värderare

fyra gånger per år, vid varje kvartalsskifte. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd.

Under 2023 har Forum Fastighetekonomi AB anlåtats för att uppskatta marknadsvärdet av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingarna är inte beroende av fastigheternas marknadsvärden. De externa värderingarna utförs av auktoriserade/-certifierade värderare. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdeberäknas (DCF-metoden). För byggrätterna bedöms marknadsvärdet med en utökad ortsprismetod genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

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 orsakade ökad inflation och större osäkerhet i leverantörskedjorna vad gäller både pris och leveranstider för byggmaterial under våren. Vid periodens utgång hade dock pris och leveranstider återgått till de nivåer som gällde före covid 19-pandemin. Tillgången till lånat kapital har varierat i 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 30 september 2023 var största aktieägare i Arlandastad Group AB Gelba Management AB med 46,6 procent och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 14,2 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

Årsstämman 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.

Årsstämman 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

Avtal tecknades med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 385 Mkr kopplat till påverkan på området på grund av arbeten

med att realisera Ostlänken. Ersättningen betalas i omgångar med start det fjärde kvartalet 2023 och pågår till och med 2027. Under fjärde kvartalet 2023 uppgår ersättningen till 100 Mkr och i första kvartalet 2024 är ersättningen 100 Mkr.

Utökad kredit om 50 Mkr från Sörmlands Sparbank. Finansieringen stärker kassan för Stockholm Skavsta Flygplats AB.

Stockholm Skavsta Airport genomför organisatoriska förändringar och effektiviserar arbetet i syfte att sänka kostnaderna. Åtgärderna innebär att ett trettiotal medarbetare varslas om uppsägning på grund av arbetsbrist.

Rapportens undertecknande

Arlandastad den 15 november 2023

Peter Wågström
Styrelseordförande

Per Taube
Styrelseledamot

Tomas Rudin
Styrelseledamot

Leif West
Styrelseledamot

Sunniva Fallan Röd
Styrelseledamot

Lars Thagesson
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Peter Markborn
Styrelseledamot

Dieter Sand
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Arlandastad Group är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 november 2023 kl. 08.00 CET.

Kalender

15 februari 2024	Bokslutskommuniké för perioden januari–december 2023
22 mars 2024	Års- och hållbarhetsredovisning 2023
16 april 2024	Årsstämma
16 maj 2024	Delårsrapport för perioden januari – mars 2024
18 juli 2024	Delårsrapport för perioden januari – juni 2024
14 november 2024	Delårsrapport för perioden januari – september 2024
13 februari 2025	Bokslutskommuniké 2024

Revisors granskningsrapport

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

Till styrelsen i Arlandastad Group AB (publ).

Inledning

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

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

Slutsats

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

Stockholm, den 15 november 2023

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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

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 balansslutningen.

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.

Hysesintäkter

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

Hyresvärde

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.



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

Henrik Morén, CFO, henrik.moren@arlandastad.se, mobil: 070-300 63 38

Arlandastad Group AB

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

Besöksadress:

Cederströms Slinga 17, 195 61 Arlandastad