20240614177734

Årsredovisning

för

Arlandastad Affärsutveckling AB

559108-0006

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arlandastad Affärsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 5 juni 2024

Dieter Sand

20240614177355

Årsredovisning

för

Arlandastad Affärsutveckling AB

559108-0006

Räkenskapsåret

2023

Transaktion 09222115557518775061 Signerat DS, EN, GN

Styrelsen för Arlandastad Affärsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta aktier, värdepapper och andelar i andra bolag. Bolaget tillhandahåller konsult- och managementtjänster inom Arlandastad Group koncernen.

Bolaget ingår i Arlandastad Group koncernen och ägs till 100% av Arlandastad Group AB (publ). Arlandastad Group AB (publ), 556694-0978 upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2023 gjordes en omstrukturering inom koncernen där bolaget förvärvade aktierna i dotterbolagen Arlandastad Extra 7 AB org.nr 559424-6968, Arlandastad Extra 6 AB org.nr 556946-5668, Fastighetsbolaget Anlos 1 AB org.nr 559100-7827, Arlandastad Öst 2 AB org.nr 559376-8186 samt kommanditdelägardelen i KB Arlandastad org.nr 916626-5240 från moderbolaget Arlandastad Group AB (publ).

I samband med omstruktureringen övertog även bolaget redan upptagna fastighetslån från Arlandastad Group AB (publ).

Under året har bolagets verksamhet påverkats av omvärldsoro på grund av krig, inflation och höjda räntor.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	2 220	0	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	-3	-3	-16	10	-14
Balansomslutning	1 698 810	60	62	50	63
Eget kapital	55	47	50	50	50

Nettoomsättningen har ökat markant jämfört med tidigare år, vilket beror på att bolaget har fakturerat management fee kostnader till de dotterbolag som förvärvades i juni.

20240614177736

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50		-3	**47**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3	3	**0**
Årets resultat			8	**8**
Belopp vid årets utgång	**50**	**-3**	**8**	**55**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-2 537
årets vinst	7 958
	5 421
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 421
	5 421

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Transaktion 09222115557518775061 Signerat DS, EN, GN

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		2 220	0
Övriga rörelseintäkter		886	0
		3 106	**0**
Rörelsens kostnader	1		
Handelsvaror		-886	0
Övriga externa kostnader		-2 223	-3
		-3 109	**-3**
Rörelseresultat	2	**-3**	**-3**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-153	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 073	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 676	0
		-756	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-759**	**-3**
Bokslutsdispositioner	3	767	0
Resultat före skatt		**8**	**-3**
Årets resultat		**8**	**-3**

20240614177737

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4, 5	186 361	0
Fordringar hos koncernföretag	6	1 359 125	34
		1 545 486	**34**
Summa anläggningstillgångar		**1 545 486**	**34**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	7	48 298	26
		48 298	**26**
Kassa och bank		105 027	0
Summa omsättningstillgångar		**153 325**	**26**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 698 810**	**60**

Transaktion 09222115557518775061 Signerat DS, EN, GN

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	8		
Aktiekapital		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital	9		
Balanserad vinst eller förlust		-3	0
Årets resultat		8	-3
		5	**-3**
Summa eget kapital		**55**	**47**
Långfristiga skulder	10, 11		
Skulder till kreditinstitut	12	1 276 642	0
Skulder till koncernföretag	13	398 370	0
Summa långfristiga skulder		**1 675 013**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 387	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 356	12
Summa kortfristiga skulder		**23 742**	**13**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 698 810**	**60**

20240614177 38

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodiseringar av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Arlandastad Group AB (publ), organisationsnummer 556694-0978 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar
Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital
Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Not Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Arlandastad Group AB (publ)	556694-0978	Stockholm

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utsikterna för 2024 är försiktigt positiva. Situationen i omvärlden är fortsatt osäker, men inflationen har fallit tillbaka och Riksbanken bedömer att styrräntan kan sänkas.

Transaktion 09222115557518775061 Signerat DS, EN, GN

Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Inom Arlandastad Group koncernen		
Försäljning	3 107	0
Inköp	-3 107	0
	0	**0**

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	1 350	0
Lämnade koncernbidrag	-583	0
	767	**0**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	186 361	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**186 361**	**0**
Utgående redovisat värde	**186 361**	**0**

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arlandastad Extra 6 AB	100%	100%	2 500	3 700
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	100%	100%	500	138 086
Arlandastad Öst 2 AB	100%	100%	1 000	8 400
Arlandastad Extra 7 AB	100%	100%	2 500	25
KB Arlandastad	25%	25%	25	36 150
				186 361

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm	112	-63
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	8 694	8 140
Arlandastad Öst 2 AB	559376-8186	Stockholm	3 360	4 378
Arlandastad Extra 7 AB	559424-6968	Stockholm	2 797	2 758
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	29 921	-612

20240614177739

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Internrevers Arlandastad Extra 6 AB	113 125	0
Internrevers Arlandastad Extra 7 AB	256 200	0
Internrevers KB Arlandastad	67 000	0
Internrevers Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	806 800	0
Internrevers Arlandastad Öst 2 AB	116 000	0
	1 359 125	**0**

Not 7 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto	170	26
Upplupna inkomsträntor koncernföretag	45 021	0
Upplupna intäkter koncernföretag	3 107	0
	48 298	**26**

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A-Aktier	500	100
	500	

Not 9 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
ansamlad förlust	-3
årets vinst	8
	5
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5
	5

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	0	0
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	186 361	0
	186 361	**0**

Transaktion 09222115557518775061 Signerat DS, EN, GN

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta internreverser i dotterbolag	1 359 125	0
	1 359 125	**0**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Lån Swedbank	6,287	2024-03-30	755 435	0
Lån Swedbank	6,637	2024-03-30	510 826	0
Lån Swedbank	6,287	2024-03-30	30 768	0
			1 297 029	**0**
Kortfristig del av långfristig skuld			20 387	0

Not 13 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Lån från koncernföretag	398 370	0
	398 370	**0**

20240614177740

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Dieter Sand
Ordförande

Erik Nyberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518775061

Dokument

241; ÅR 559108-0006 Arlandastad Affärsutveckling AB för 20230101-20231231
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-05-30 12:17:45 CEST (+0200) av Jonas Runnding (JR)
Färdigställt 2024-06-03 13:38:27 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Runnding (JR)
Arlandastad Holding AB
Org. nr 556694-0978
jonas.runnding@arlandastad.se
+46721773595

Signerare

Dieter Sand (DS)
Personnummer 700502-5213
dieter.sand@arlandastad.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRY DIETER SAND"
Signerade 2024-05-30 12:41:32 CEST (+0200)

Erik Nyberg (EN)
Personnummer 770513-0214
erik.nyberg@arlandastad.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wilhelm Nyberg"
Signerade 2024-05-30 12:18:25 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557518775061

20240614177741

Gabriel Novella (GN)
Personnummer 820904-0057
gabriel.novella@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2024-06-03 13:38:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20240614117742

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arlandastad Affärsutveckling AB, org.nr 559108-0006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arlandastad Affärsutveckling AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arlandastad Affärsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Arlandastad Affärsutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: JQMEI-POSDP-FFWFD-IWTGJ-2I0W-ZUWYD

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Arlandastad Affärsutveckling AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Arlandastad Affärsutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240614177 43

GABRIEL NOVELLA
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-03 11:45:14 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: JQMEI-POSDP-FFWFD-IW1GJ-2I0WV-ZUWYD

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

Vi gör plats för framtiden

År- och hållbarhetsredovisning 2023

This file is secured with a digital signature.
It is also protected against unauthorized changes by a security policy.
Any changes to the document will be visible.
Validate the authenticity of the document at: https://penneo.com/validate
Penneo document ID: 2WQS-HZDG-P4TS-A9AB-O3XB-1PMP-28JZ

List of Signatures

Arlandastad Group_ÅHR_2023.pdf

Name	Method	Signed at
TOMAS RUDIN	BANKID	2024-03-21 11:32 GMT+01
GABRIEL NOVELLA	BANKID	2024-03-21 15:31 GMT+01
SUNNIVA FALLAN RØD	BANKID	2024-03-21 11:32 GMT+01
MARIA HALLING RANKKA	BANKID	2024-03-21 11:31 GMT+01
PETER MARKBORN	BANKID	2024-03-21 11:30 GMT+01
Leif Tony West	BANKID	2024-03-21 11:30 GMT+01
Per Evert Taube	BANKID	2024-03-21 12:34 GMT+01
HEINZ DIETER SAND	BANKID	2024-03-21 12:08 GMT+01
Erik Peter Wågström	BANKID	2024-03-21 11:46 GMT+01
Lars Tage Tagesson	BANKID	2024-03-21 11:35 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 550C51427CD547F6ABB3116BA6A28732

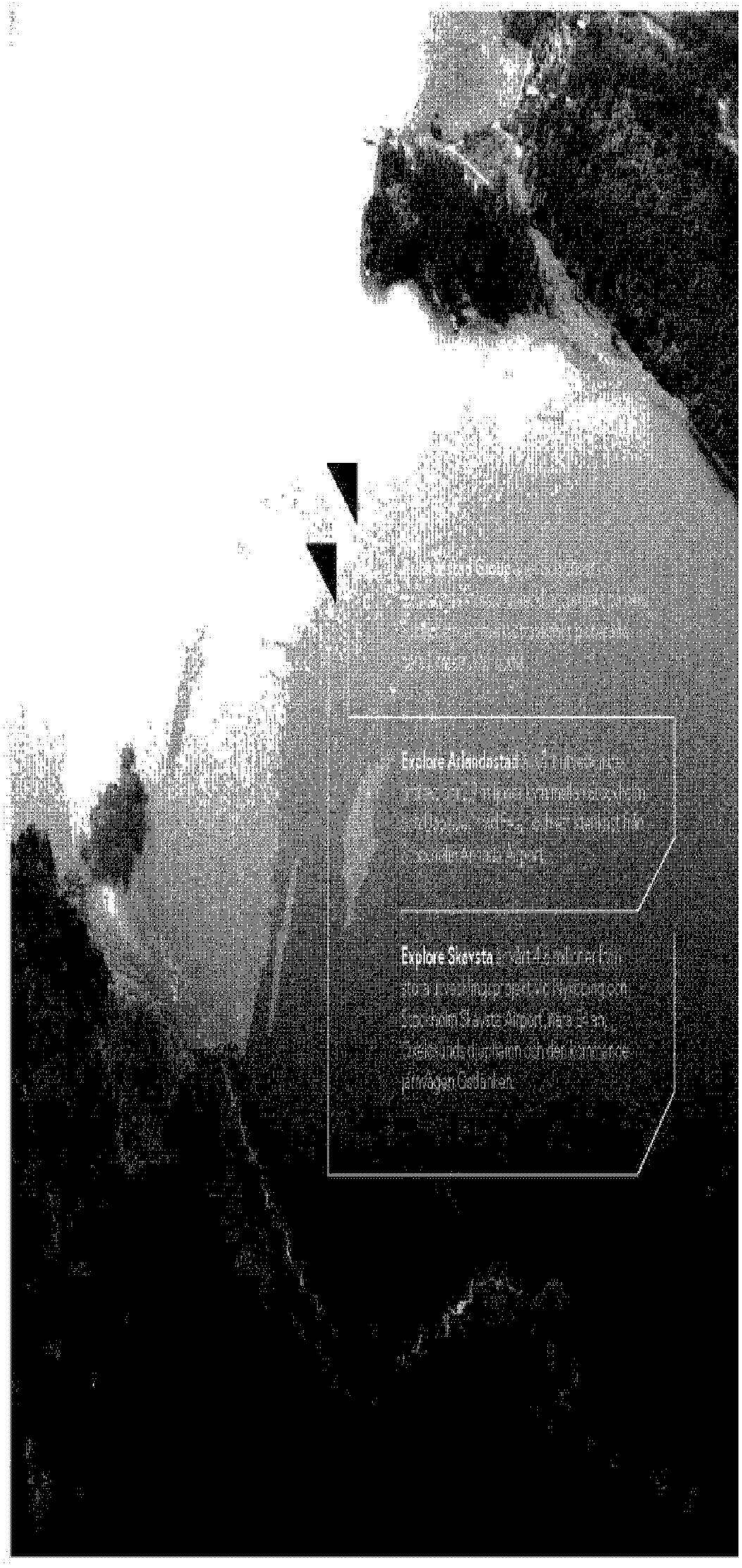
Innehållsförteckning

2 Introduktion
2 Det här är Arlandastad Group
3 Året i korthet
4 Vd-ord
6 Strategi
8 Affärsmodell
9 Marknad och trender

12 Verksamhet
13 Fastighetsförädling
19 Fastighetsförvaltning
21 Operativa verksamheter
25 Intervju med CFO
26 Finansiering
27 Aktien och investment case

28 Hållbarhetsrapport
29 Ramverk för hållbart företagande
36 Fördjupad hållbarhetsinformation
37 Väsentlighetsanalys och intressentdialog
39 Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor
40 Risker och riskhantering
41 Hållbarhetsmål
44 GRI-index

45 Legal årsredovisning
46 Förvaltningsberättelse
49 Räkenskaper
55 Noter
72 Styrelsens försäkran
73 Revisionsberättelse
75 Bolagsstyrningsrapport
77 Koncernledning
78 Styrelse
79 Definitioner

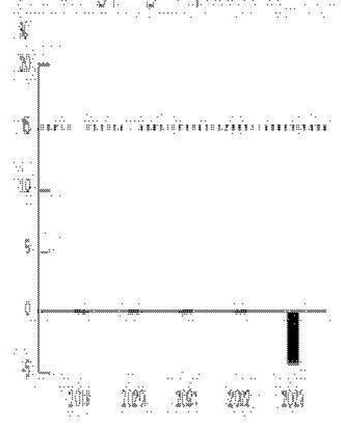


Det här är Arlandastad Group

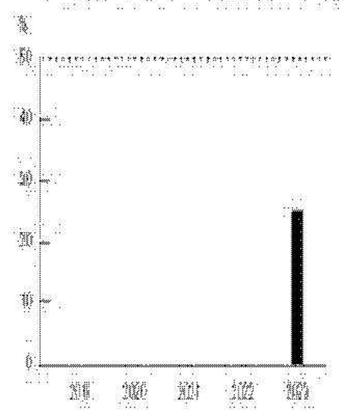
Arlandastad Group identifierar och tar tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden och skapar därmed värden för investerare och samhället i stort. Vi kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning samt driver operativa verksamheter i de fall det tillför värden till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

Finansiella mål

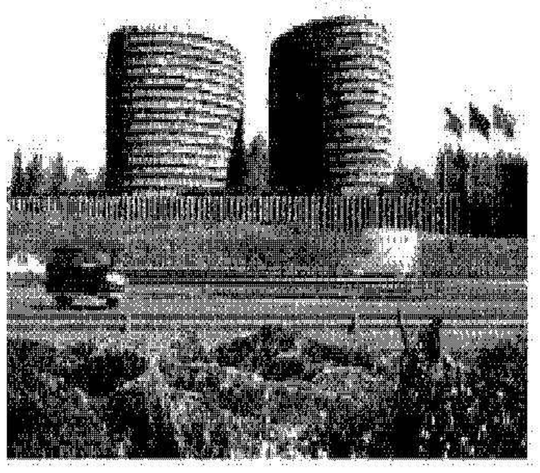
Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent

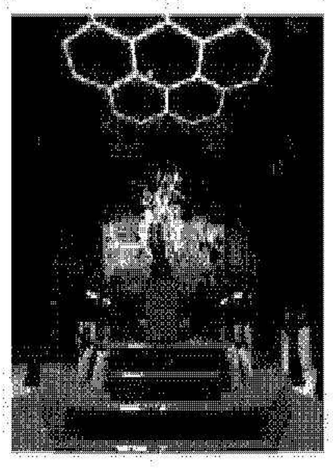


Belåningsgraden ska över tid ej överstiga 50 procent



Året i korthet





Toppmöten i Scandinavian XPO gav mer affärer och planer på expansion
Scandinavian XPO hyrdes av Regeringskansliet under ordförandeskapet i EU januari – juni 2023, och för NATO-Industry Forum 2023 i oktober. Uthyrningarna ökade intresset och attraherade nya hyresgäster. I spåren av de framgångsrika uthyrningarna planeras ett internationellt kongresscenter i Arlandastad, vilket markerar en betydande expansion för området.

Nyckeltal

6515 MKR
(2022: 6 584 Mkr)
Marknadsvärde fastighetsportföljen

421,7 MKR
(2022: 295,9 Mkr)
Intäkter

25 %
(2022: 25%)
Belåningsgrad

-127,4 MKR
(2022: 486,6 Mkr)
Årets resultat

86 KR
(2022: 89 kr)
NAV per aktie

-3 %
(2022: 11%)
Avkastning på eget kapital

129 000 m3
renat vatten via bolagets dammar

Nya kunder och samarbetspartners

- Hyresavtal med Bankomat på 15 år och joint venture med ERA Bygg för utveckling av fastigheten om 3 600 kvm. Avyttring tillfört underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt.
- Avsiktsförklaring med mobilitetsföretaget avroc om att bilda JV-bolag för gemensamt ägande och utveckling av 3 400 kvm byggrätt, och om hyresavtal på 15 år. Marknadsvärdet är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 600 SEK/kvm byggrätt.
- Nya avtal med elbilsföretagen Tesla och NIO.

Grön finansiering
Danske Bank beviljade ett grönt kreditlyft för byggnation av det 10 000 kvm stora bageriet Bake My Day. Bageriet miljöcertifieras i linje med målet att miljöcertifiera alla nybyggnationer.

Detaljplaner med potential om drygt 1 miljon kvm byggrätter
Arbete pågick med detaljplaner som bedöms tillföra drygt 1 miljon kvm byggrätter när de blir antagna.

Likviditetstillskott om 385 Mkr i förebyggande skadeersättning från Trafikverket
Ett avtal ingicks med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 385 Mkr till Skavsta, varav 100 Mkr betalades ut fjärde kvartalet 2023. Ersättningen är fastställd baserad på de skador som beräknas uppstå på grund av arbeten med att realisera järnvägen Ostlänken.

Åtgärder för stärkt lönsamhet
Effektiviseringar genomfördes som väntas påverka resultatet positivt med cirka 8 Mkr 2024 och därefter med cirka 12 Mkr på årsbasis. Sörmlands Sparbank beviljade en utökad kredit med 50 Mkr.

Högre aktivitet och ökat passagerarantal på Stockholm Skavsta Airport
Passagerarantalet ökade sedan Norwegian började flyga från Stockholm Skavsta Airport 1 april. Flygplatsen utsågs till beredskapsflygplats av regeringen. Den största förändringen av marknadsbilden i Sverige på över 30 år. Hölls på området.

Förstudie om introduktion av självkörande bussar
En förstudie genomfördes med RISE och Vy om att introducera elektriska självkörande bussar mellan långtidsparkeringen och terminalbyggnaden vid Stockholm Arlanda Airport.

Hållbarhetskonferens i Arlandastad och Skavsta
Arlandastad Group var medarrangör i Nordens största hållbarhetskonferens med Sigtuna och Nyköpings kommun. Över 150 personer från näringslivet, offentlig sektor och civilsamhället deltog i paneldebatter och workshops på tema hållbar utveckling.

Nytt hållbarhetsramverk: FRAMTIDEN
Hållbarhet är centralt för bolagets långsiktiga tillväxt. Under året lanserades ett nytt hållbarhetsramverk, som bygger på tidigare mål och strategier men med en ökad bredd. Det integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete.

Stark tillväxt och tilltagande affärsaktivitet

2023 var ett år med stark tillväxt. Intäkterna ökade medan resultatet tyngdes av högre räntekostnader. Åtgärder som stärker intjäningsförmåga och lönsamhet börjar ge resultat. Trots en osäker omvärld skapade vi affärer till attraktiva fastighetsvärden, och noterade en ökande aktivitet mot slutet av året. Likviditeten stärktes genom avtalet med Trafikverket.

Intäkterna under året ökade med 43 procent till 421,7 Mkr, varav hyresintäkterna bidrog med 184,0 Mkr och intäkter från Operativa verksamheter med 223,2 Mkr. Resultatet minskade till -127,4 Mkr till följd av ökade finansiella kostnader i spåren av ett väsentligt högre räntenläge samt underskott i verksamheten i Skavsta. För att stärka lönsamheten genomförde vi organisatoriska förändringar som får successivt genomslag och vi ökade amorteringarna på våra lån. Kassaflödet uppgick till -160,1 Mkr och likvida medel var vid årets slut 234,2 Mkr.

Stabilt marknadsvärde

Marknadsvärdet på fastighets- och byggrättsportföljen visade på stabilitet i rådande marknadsklimat och uppgick till 6,52 Mdkr. Marknadsvärdet på kommersiella fastigheter ökade med 252 Mkr främst till följd av högre hyresvärden, medan marknadsvärdet på byggrätterna minskade med 248 Mkr till följd av högre avkastningskrav. Belåningsgraden var fortsatt låg och uppgick till 25 procent.

Områden med stark utvecklingspotential

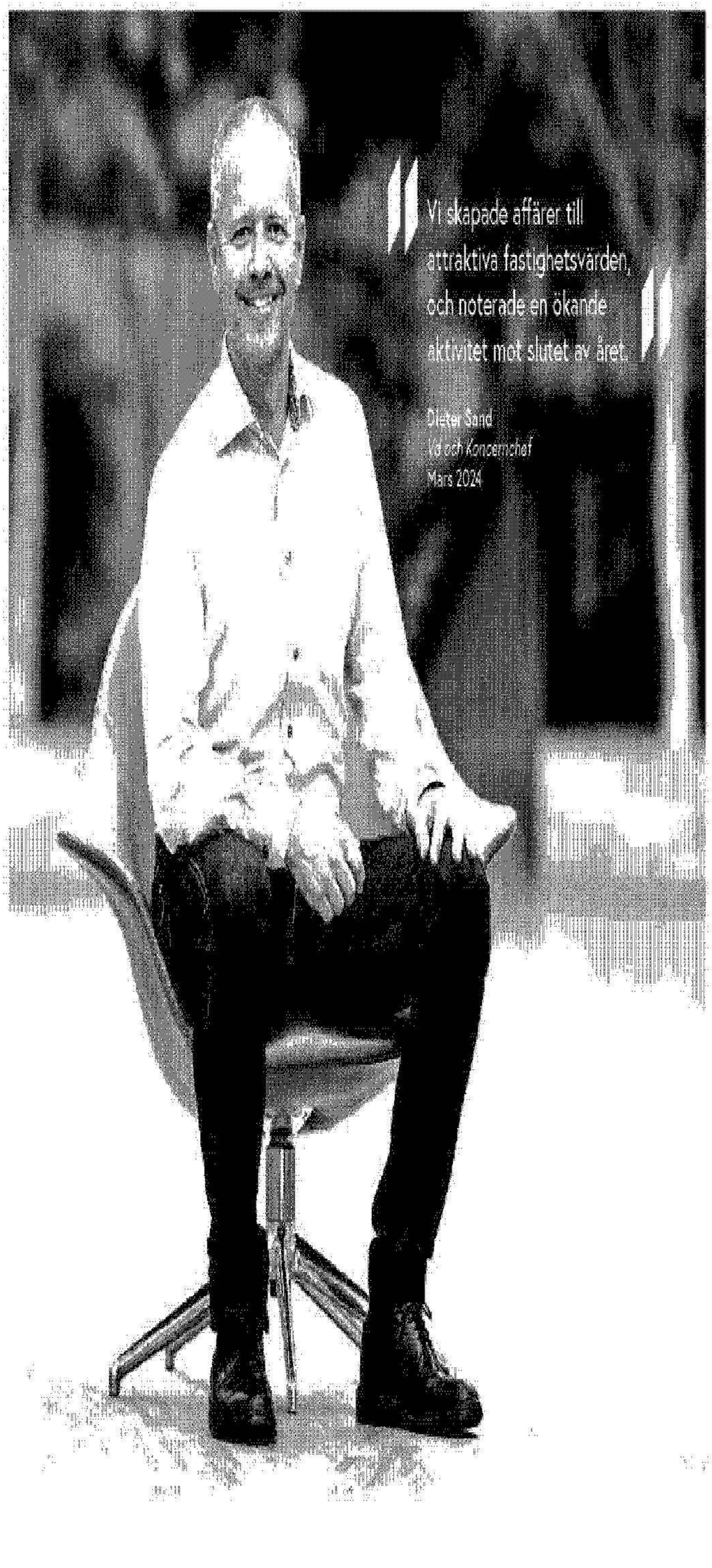
Bolagets affärsidé är att identifiera och ta tillvara potentialen i utvalda strategiskt placerade områden. Våra två utvecklingsprojekt Explore Arlandastad och Explore Skavsta, på nära 8 miljoner kvadratmeter mark, angränsar båda till flygplatser och infrastrukturkorridorer vilket innebär en stark utvecklingsmöjlighet. Projektvinsten för 2023 ökade till 40 procent. Under året pågick arbeten med detaljplaner som vi bedömer kan tillföra ytterligare drygt 1 miljon kvm byggrätter.

Affärer till attraktiva fastighetsvärden

Trots en osäker omvärld skapade vi affärer till attraktiva fastighetsvärden, och mot slutet av året noterade vi en ökad aktivitet. I Explore Arlandastad tecknade vi ett hyresavtal på 15 år med Bankomat och ingick avtal om joint venture med BRA Bygg. Avyttringen till JV-bolaget är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt. I fjärde kvartalet tecknade vi en avsiktsförklaring med molntjänstbolaget avseende att bilda ett JV-bolag för genomförande och utveckling av bolagets första datacenter i Europa och ett femtonårigt hyresavtal. Marknadsvärdet är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 600 SEK/kvm byggrätt. Modellen med JV gör att vi utvecklar fastigheter samtidigt som vi värnar likviditeten.

Likviditetstillskott genom avtal med Trafikverket

I Explore Skavsta stärktes likviditeten genom avtalet med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 395 Mkr kopplat till järnvägen Östlänken. I fjärde kvartalet erhöll vi 100 Mkr och under 2024 förväntas ytterligare cirka 150 Mkr betalas ut.



Planer på nytt internationellt kongresscenter

Efter de framgångsrika utrymningarna 2023 planeras ett nytt internationellt kongresscenter i Explore Årlandastad.

Visionsbild Scandinavian XPO Congress Center

Toppmöten gav mer affärer

De operativa verksamheterna Scandinavian XPO, Training Partner och Stockholm Skavsta Airport attraherade fler besökare till våra områden. Under första halvåret 2023 hölls mer än 100 EU-möten i Scandinavian XPO som Regeringskansliet hyrde under Sveriges ordförandeskap i EU. I oktober genomfördes NATO-Industry Forum 2023. För att kunna ta emot fler konferensgäster i framtiden planerar vi för ett nytt internationellt kongresscenter intill Scandinavian XPOs nuvarande byggnad.

Fler flyger från Stockholm Skavsta Airport

Utvecklingen och effektiviseringen av Stockholm Skavsta Airport fortsatte. Det handlar både om att öka intäkter genom fler flygningar och att minska kostnader genom ökad effektivitet. Under året tillkom bland annat Norwegian som ny kund. Passagerarantalet ökade med 23,2 procent. Vi genomförde en större omorganisation och införde ett mer effektivt arbetssätt som väntas påverka resultatet positivt med cirka 8 Mkr 2024 och därefter med cirka 12 Mkr på årsbasis.

Elektrifiering av fordonsflottan skapar affärer

Elektrifieringen av samhället innebär nya möjligheter. Under året ökade intresseförfrågningar och affärer kopplade till framväxten av elfordon. Behovet av ladd-infrastruktur ledde till att vi tecknade avtal med två elbilsföretag om att uppföra laddplatser för elbilar och en batteribytesstation. I vårt utbildningsföretag för fordonsindustrin, Training Partner, utgjorde el- och hybridutbildningar huvuddelen av de tekniska utbildningarna.

Driftoptimering i fokus

Förvaltningen av fastigheter fortsatte att generera kassaflöde och vi ökade underliggande hyresvärden. Arbetet med att fylla vakanser resulterade i att vi välkomnade en rad nya hyresgäster. Vi har ett tydligt fokus på driftoptimering med målet att öka effektivitet och minska klimatbelastning och energianvändning. Bland annat inleddes arbete med att införa smart styrning i fastigheterna, som väntas sänka energiförbrukningen med 20 procent.

Bra utgångsläge

Under året tog vi ett viktigt steg mot ökad hållbarhet genom att införa ett nytt ramverk med mål och nyckeltal som integreras i verksamheten. Med ramverket som bas och med en god likviditet har vi ett bra utgångsläge för att fortsätta att framgångsrikt utveckla våra områden tillsammans med kunder och samarbetspartners. Jag vill rikta ett stort tack till er och våra medarbetare för ert starka engagemang och ert värdefulla arbete under året. Tillsammans gör vi plats för framtiden.

Dieter Sandl
Vd och Koncernchef

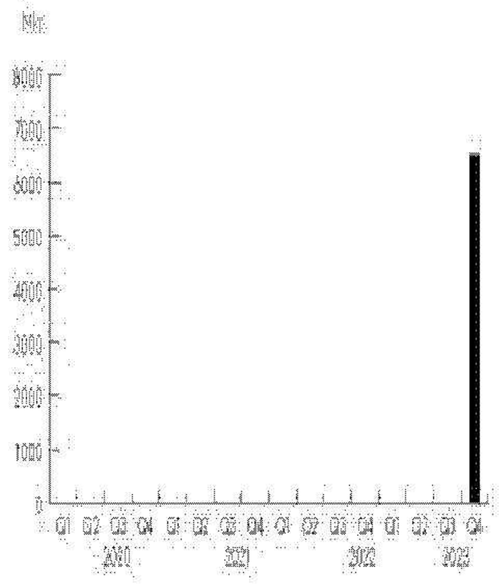
6 515 MKR
Marknadsvärde fastighetsportfölj

+43 %
Koncernens intäktsökning

+23,2 %
Ökning av antal flygpassagerare

40 %
Projektvinst fastighetsförädling

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Strategi för långsiktigt hållbar tillväxt

Arlandastad Group styr verksamheten med fokus på att skapa långsiktigt hållbar tillväxt. Det gör vi genom att utveckla stora strategiskt placerade områden i anslutning till attraktiva infrastrukturnoder. Vår vision och värdegrund är vägledande i arbetet med att förverkliga strategin.

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

Värdegrund: Vi tar vårt ansvar gentemot ägare, kunder och samhälle. Vi håller vad vi lovar och tänker hållbart och långsiktigt. Vi gör plats för framtiden.

Vår affär: Vi äger och förbättar över stora strategiskt placerade områden med en projekt- och byggrättsportfölj i anslutning till attraktiva infrastrukturnoder. Vi kontrollerar hela kedjan från marktillgång till långsiktig förvaltning samt driver operativa verksamheter i de fall det tillför värden till fastighetsaffären. Arbetet sker i samarbete med partners och samhälle.

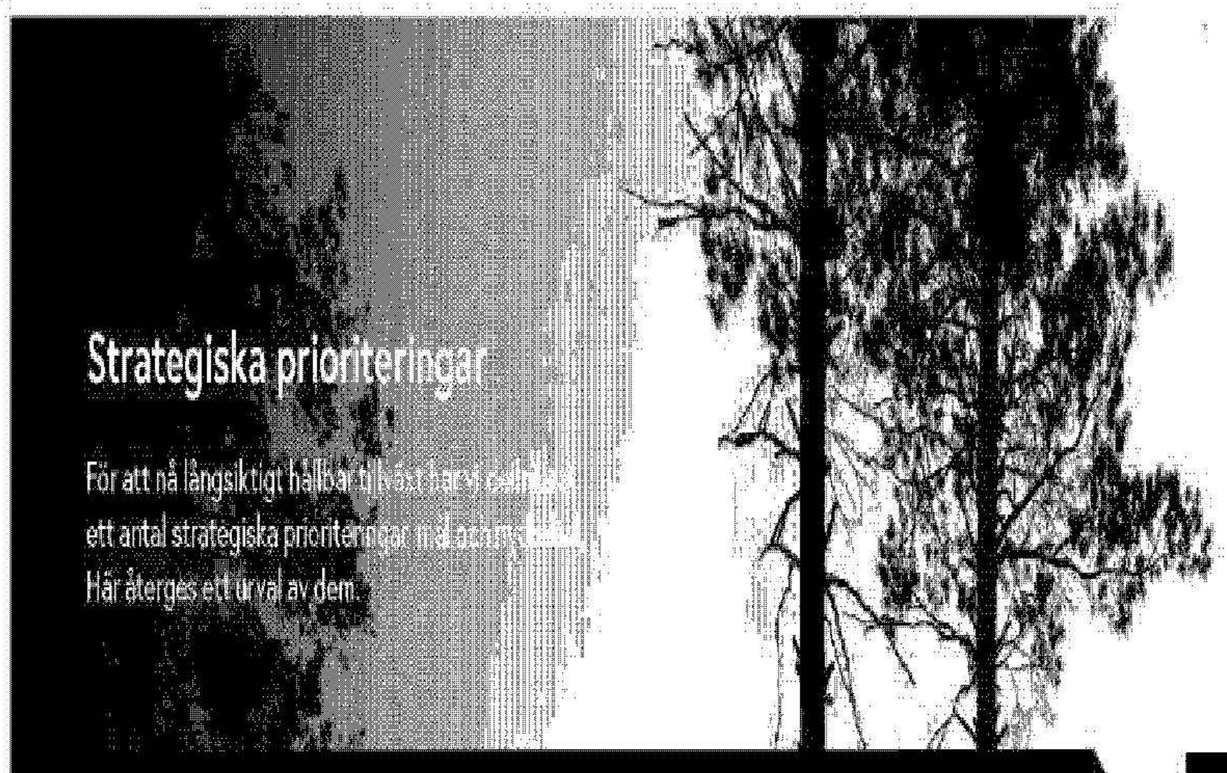
Kundfokus och samverkan: Vi arbetar för att skapa synergier och tillväxt för våra kunder genom att samla hyresgäster som är verksamma på starka delmarknader och som kan växa genom samverkan. Vi samarbetar med partners för att öka utvecklingskraften i våra byggprojekt.

Medarbetare och välmående: Vi värdesätter våra medarbetares engagemang och välbefinnande. Genom att främja hälsa och välbefinnande strävar vi efter att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.

Samhällsbyggare: Vi samarbetar och för dialog med kommuner, myndigheter och civilsamhälle för att säkerställa en stark lokal förankring, driva infrastrukturfrågor och för att tillsammans åstadkomma hållbar utveckling i de områden där vi verkar.

Systematiskt hållbarhetsarbete: Hållbarhet är en central del i vår affärsstrategi och under året lanserades det nya hållbarhetsramverket FRAMTIDEN i linje med bolagets övergripande syfte "Vi gör plats för framtiden". Ramverket omfattar fem viktiga principer och åtgärder för att främja en hållbar utveckling. Det integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete med mål, aktiviteter och KPIer för att kunna mäta resultat och framsteg.

Läs om hållbarhetsramverket och det fortlöpande hållbarhetsarbetet på sidorna 28 – 44.



Strategiska prioriteringar

För att nå långsiktigt hållbar tillväxt har vi valt ett antal strategiska prioriteringar med anknytning. Här återges ett urval av dem.

Områden	Strategisk prioritering	Mål	Resultat 2023
Lönsamhet			
Vår lönsamhet bygger på att skapa värden i alla led av Fastighetsförädling, Fastighetsförvaltning och Operativa verksamheter samt att fortlöpande förbättra vår effektivitet.	Genom kapitaleffektivitet skapar vi förutsättning för värdeskapande	Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent	Avkastning på eget kapital i snitt senaste fem år: 9,4 procent
	Genom ökad resurseffektivitet och cirkularitet kan vi minska riskexponering relaterat till råvarubrister och därtill följande kostnadsökningar	Energieffektivisering av befintliga fastigheter	Energiintensitet: 131 kWh/kvm Atemp (Energianvändning per kvm tempererad area)
		Främjande av cirkulära flöden genom högre sorteringsgrad och process för återbruk	
Finansiering			
Arlandastad Group ska ha en låg finansiell risk. Vi ska verka för tillgång till finansiering genom framförhållning och planering av kapitalbehov och fler finansieringskällor för att sprida risk. Finanspolicyn som antas årligen av styrelsen fastställer mandat.	Låg belåningsgrad skapar stabilitet och förutsättning för långsiktigt hållbar tillväxt	Fastigheternas belåningsgrad ska över tid ej överstiga 50 procent	Genomsnittlig belåningsgrad senaste fem år: 25,8 procent
	Genom grön finansiering vill vi få ut fullt värde på våra fastigheter, och nå en bredare bas av investerare och finansiärer	Öka andel grön finansiering	Projekt för att utvärdera framtida finansiering
Människan			
Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare såväl de som verkar i som de som vistas på våra destinationer.	Främja hälsa och välbefinnande	Ökat medarbetarengagemang	Resultat eNPS: -11
		Nollvision om inträffade arbetsmiljöincidenter	Allvarlig arbetsmiljöincident: 2

Områden	Strategisk prioritering	Mål	Resultat 2023
Kunder och samarbetspartners			
Vi strävar efter att skapa synergier och tillväxt för våra kunder. Vi samarbetar med partners för att driva fastighetsutvecklingen framåt och bidra till den gröna omställningen.	Vi möjliggör samverkan och synergier mellan hyresgäster genom att attrahera hyresgäster som kompletterar varandra	Långsiktiga hyresgäster Fylla vakanta lokaler med nya hyresgäster	Hyresintäkter 2023: 184,0 Mkr (125,5)
	Genom joint ventures driver vi på utvecklingstakten i byggprojekt, skapar finansiering och delar risk	Öka utvecklingstakt genom joint ventures	Antal joint ventures för utveckling av byggprojekt: 3 avtal, 1 LOI
	Genom att gynna elektrifiering av samhället bidrar vi till grön omställning och tillvaratar samtidigt affärsmöjligheter	Stödja övergång till elfordon genom att utbilda aktörer inom fordonsindustrin och möjliggöra utbyggnad av laddinfrastruktur	Antal laddare per 1 000 kvm fastighetsbestånd: 0,71 Ökad andel el- och hybridutbildning
Samhälle			
Vi arbetar i nära samarbete med samhälle, stat och kommun för att säkerställa en stark lokal förankring och för att tillsammans åstadkomma hållbar utveckling i de områden där vi verkar.	Arbeta för att minska utsläppen av växthusgaser genom hela värdekedjan	Klimatneutral i egen verksamhet till 2030 – scope 1 och scope 2. Utsläppen av växthusgaser vid byggnation och anläggning ska minst halveras till 2030 (förädling)	Redovisning av hållbarhetsdata scope 1, 2 och 3 (se sidan 42)
	Arbeta för hållbara infrastrukturlösningar, samhällssatsningar och effektiva beslutsvägar genom samverkan	100 procent miljöcertifiering vid nybyggnationer samt vid större ombyggnationer	Miljöcertifiering av nya byggnader (se sidan 32)
		100 procent gröna hyresavtal med kunder och partners	5 nya gröna hyresavtal

Affärsmodell som skapar värden i flera led

Genom att framgångsrikt driva fastighetsaffären skapas värden för intressenter och Arlandastad Group.

Affärsmodellen bygger på att kontrollera och skapa värden i alla led av värdekedjan från förvärv av mark och planprocesser till byggandet och sedermera förvaltning av fastigheterna. Utvecklingen av markområden bygger på analys och långsiktighet i affärsbeslut. Varje plats skapas att hållbart planera, utveckla, bygga och förvalta utifrån affärsmodellen. Därutöver skapas värde och synergier genom ägande och drift av operativa verksamheter i det egna fastighetsbeståndet, som genererar intäkter för både hyresgäster och för Arlandastad Group.

Så skapar vi värden

1. Vi förvärver strategiskt placerad mark till fördelaktiga ingångsvärden
2. Vi skapar generella detaljplaner som gör att vi kan anpassa området över tid efter behov som uppstår
3. Vi projektutvecklar och bygger
4. Vi förvaltar med ett långsiktigt perspektiv
5. Vi driver operativa verksamheter som bidrar till fastighetsaffären

Resurser som Arlandastad Group använder

Verksamhet

- 6 varumärken
- 2 utvecklingsprojekt om nära 8 miljoner kvm mark
- 1 miljon kvm byggrätter vars värde ökar över tid genom fastighetsförädling
- 190 000 kvm lokalarea
- Operativa verksamheter som skapar besöksströmmar
- Förvaltning som genererar kassaflöde och skapar miljö för hyresgäster där verksamheter kan samverka och dra nytta av varandra

Medarbetare

- 169 medarbetare

Naturresurser

- Energi
- Vatten
- Material

Samarbetspartners

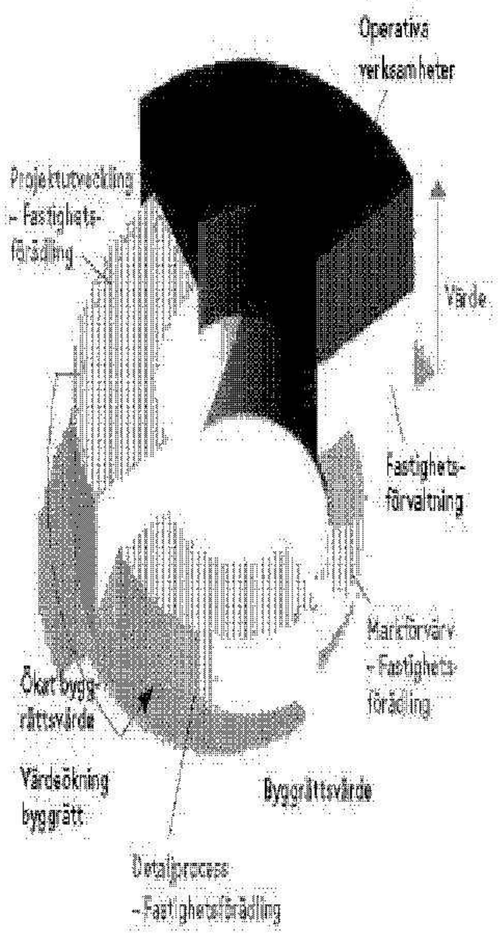
Sigtuna och Nyköpings kommun, Swedavia, Trafikverket, JV-partners

- Samägande och samarbete med Nyköpings kommun för utveckling av Skavsta
- Fyra joint ventures för gemensamt ägande och utveckling av byggprojekt
- Bolag med Swedavia och Sigtuna kommun för utveckling av flygplatsstaden Airport City Stockholm

Finansiella resurser

- God likviditet
- Låg belåningsgrad
- Lån 1 597 Mkr
- Avtal tecknat om att erhålla förebyggande skadeersättning på 486 Mkr
- Delfinansiering av byggprojekt genom joint ventures

Arlandastad Groups affärsmodell



Värden vi skapar för intressenter och för Arlandastad Group

Kunder/Hyresgäster

- Omsättning från ökade besöksströmmar
- Ökade intäkter och kostnadsbesparingar från synergier med branschgemensamma och kompletterande hyresgäster

Medarbetare

- Hälsofrämjande arbetsmiljö
- Vidareutveckling
- Ersättning

Samarbetspartners och leverantörer

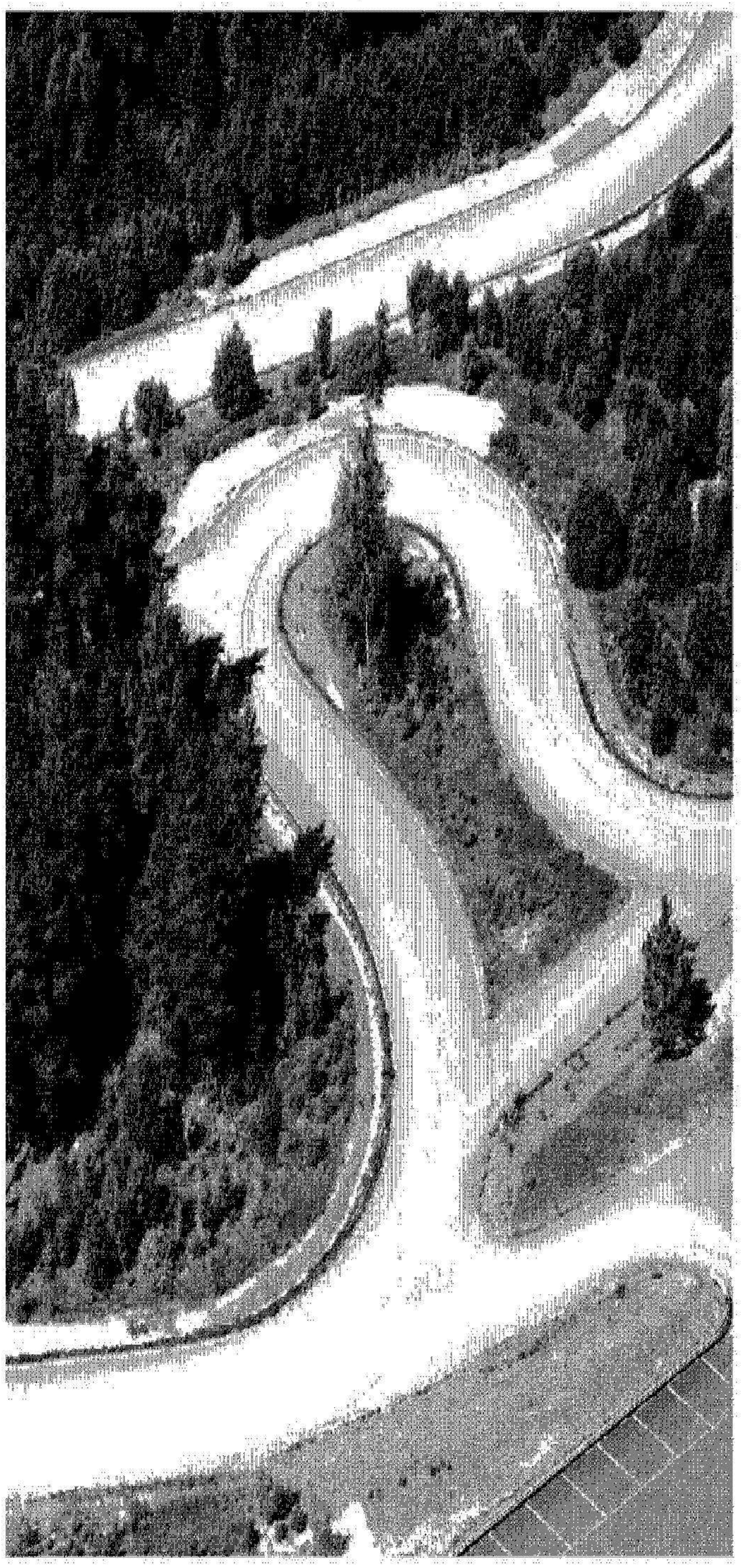
- Inköpta varor och tjänster
- Joint ventures för gemensamt ägande och utveckling av byggprojekt där intäkter och finansiering delas med Arlandastad Group

Samhälle

- Arbete som bidrar till att rusta upp och bygga ut hållbar och motståndskraftig infrastruktur och skapa industrins och samhällets hållbarhet
- Utveckling inom närliggande samhällen
- Arbetstillfällen
- Skatter, avgifter

Finansiella värden

- Högre omsättningsrelaterade hyresintäkter
- Kassaflöde från förvaltningsverksamheten
- Projektvinst från fastighetsförädling om i snitt 30 procent
- Ökade värden på byggrätter över tid
- Joint ventures som ger finansiering av byggprojekt, ökad utvecklingstakt och delad risk
- Energieffektivisering sänker kostnader



Utmanande omvärld med ljuspunkter

Svagare ekonomi och högre räntenivåer präglade fastighetsbranschen under året. Ett positivt tecken var Riksbankens besked i november om att lämna styrräntan oförändrad för första gången sedan februari 2022. Andra ljuspunkter stod flyg och hotell för, som fortsatte att återhämta sig efter pandemin, vilket är till Arlandastad Groups fördel.

Inbromsad ekonomi

Svensk ekonomi bromsade in kraftigt under året med svag krona, ökad inflationstakt och högre räntor. Det påverkade också fastighetsbolagen som är särskilt känsliga för stigande räntor. Svagare efterfrågan och förändrat sentiment gjorde att transaktionsvolymen för fastigheter i Sverige sjönk till 90 Mdkr. För att bekämpa den höga inflationstakten höjde Riksbanken successivt styrräntan till 4 procent. Inflationstakten, som nådde sin topp 2022, började minska i mars och slutade året på 4,4 procent.

Stigande direktavkastningskrav

Tillgången till finansiering försämrades under året. Genomförda större transaktioner indikerade stigande direktavkastningskrav för samtliga segment. Antalet budgivare minskade, och störst var intresset för fastigheter med stabila hyresgäster och gröna fastigheter. De största nettoköparnas fokus flyttades från bostads- och samhällsfastigheter till lokalfastigheter med kontor och lättare industri.

Uppgång för flyg och hotell

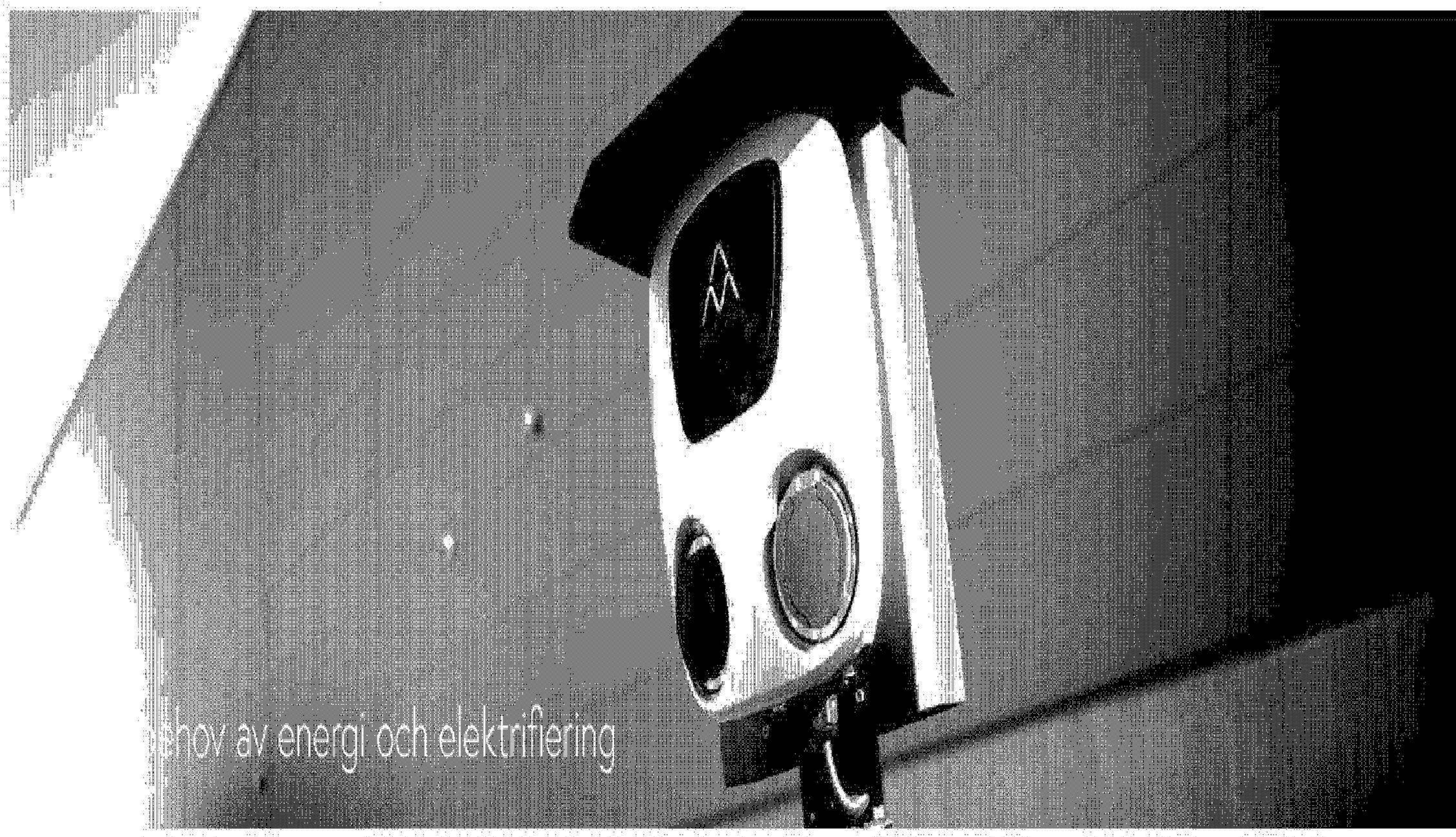
Flyg- och hotellbranschen rapporterade stigande siffror under 2023. Antalet flygpassagerare vid Swedavias flygplatser ökade med 17 procent till fler än 32 miljoner jämfört med 2022 och nådde 80 procent av nivåerna före pandemin. För hotellbranschen ökade antalet belagda hotellrum i hela Sverige med 4,1 procent och snittpriset med 8,1 procent. I Stockholm var motsvarande ökning 6,2 respektive 14,1 procent.

Andel laddbara bilar ökade till nära 60 procent

Nyregistrerade personbilar ökade med 0,6 procent under året. Tunga och lätta lastbilar ökade med 25,5 procent. Andelen laddbara personbilar ökade med fyra procentenheter till 59,8 procent.

Fastighetsvärderingar

För Arlandastad Groups moderna fordonsfastigheter bedöms direktavkastningskravet, enligt Forum Fastighetsekonomi AB, ligga i intervallet 6,0 – 6,5 procent. Bilförsäljningsanläggningar, som förr sågs som rena industrifastigheter där verkstadsdelarna satte sin prägel på hela fastigheten, betraktas numera allmänt som handelsfastigheter. Orsaken är dels att fastigheterna ofta ligger i industriområden som under senare år utvecklats till volymhandelsområden, dels att bilförsäljningsanläggningar generellt sett uppgraderats. För bolagets moderna inåsanläggningar med tillhörande hotell bedöms direktavkastningskravet ligga i intervallet 6,0 – 6,75 procent.



...behov av energi och elektrifiering

Stigande energibehov och elektrifieringen av samhället innebär möjligheter för Arlandastad Group när fastighetens roll i el- och mobilitetsystemet förändras. Under det gångna året ökade både intresse-förfrågningar och affärer kopplade till framväxten av elfordon och behovet av ladd-infrastruktur.

Mobilitet och elektrifiering av samhället

Inom mobilitetssektorn dominerar elektrifieringen. För Arlandastad Group märks det genom nya intresseförfrågningar och nya avtal med elbilstillverkare. El- och hybridutbildning utgör nu också lejonparten av de tekniska utbildningarna inom utbildningsföretaget Training Partner.

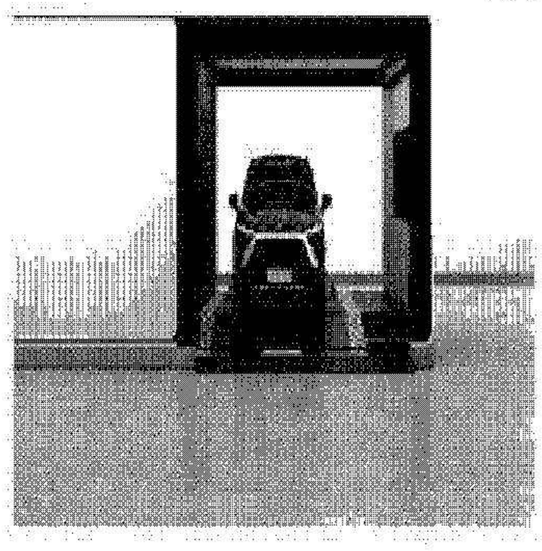
Växande energibehov

Energi är idag en kärnfråga både för kunderna och för Arlandastad Group. Tillgången på energi i form av elkraft är tydligt begränsad. Efterfrågan är för närvarande större än tillgången. Som utvecklare av fastigheter med stora markområden finns det möjlighet att i framtiden inte bara agera förbrukare av energi utan också bidra som leverantör av energi ut i de större systemen.

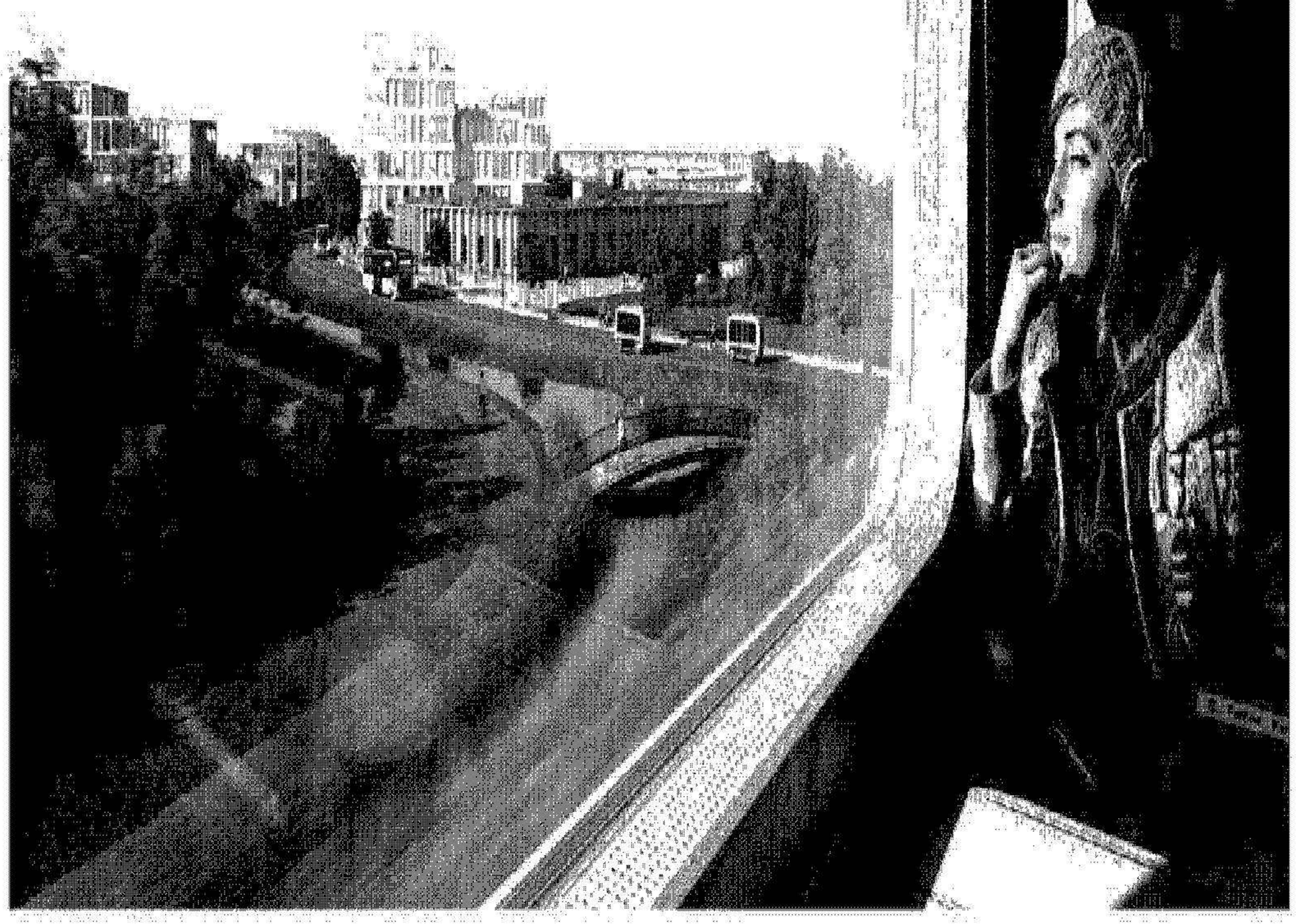
Befolkningsökning

Arlandastad Group äger och förfogar över markområden i två av Sveriges mest folktäta områden med 4,2 miljoner invånare. Här väntas befolkningen öka i snabbare takt än i Sverige som helhet.* I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen framhålls att särskild vikt bör läggas vid tillgänglighet till Arlanda och noderna på grund av befolkningsökningen.

*Till 2030 beräknas befolkningen i området öka med 4,8 procent och till år 2040 med 10,7 procent, medan Sveriges befolkning bedöms växa med 3,3 procent till 2030 och med 7,5 procent till 2040, enligt SCB



Från flygplatser till utvecklade stadsdelar



Under 2000-talet har en global trend vuxit fram där flygplatser omvandlas från renodlade platser för flygverksamhet till att bli utvecklade stadsdelar. Arlandastad Group deltar i den expansionen i Sverige.

Runtom i världen satser länder på att strategiskt utveckla sina viktigaste flygplatser och främja framväxten av flygplatsstäder. Förändringen drivs av flera faktorer, såsom insikten om flygplatsernas centrala roll för den lokala ekonomin och förändringen i flygplatsers affärsmodell, där intäkter genereras från olika företag och tjänster som sträcker sig bortom flygverksamheten.*

Flygplatsstäder i omvärlden

Amsterdam Airport City, Incheon International Airport City, Songdo International Business District och Aviapolis är några exempel på framstående flygplatsstäder som har utvecklats till finansiella nav, affärsdistrikt och integrerade samhällen med starka kopplingar till flygplatser och högtillgängliga transportnät.

Incheon International Airport i Seoul driver utvecklingen av flygplatsstaden Airport City med målet att vara ett ledande turism- och affärsnav i nordöstra Asien. En vidareutveckling av flygplatsstaden är Songdo International Business District som är världens första specialbyggda smarta stad. Amsterdam Airport City har utvecklats till ett finansiellt nav och affärsdistrikt med över 700 internationella företag, inklusive Microsoft, Cisco och Google. Aviapolis vid Helsingfors-Vanda flygplats, har fokuserat på innovation och smart stadsutveckling.

Svensk flygplatsnära stadsutveckling

Under 2023 fortsatte svenska näringslivsrepresentanter att betona vikten av att investera i Arlanda och svenskt flyg för att stärka Sveriges globala förbindelser och öka konkurrenskraften. Regeringskansliet behandlar frågor om stöd till svenskt flyg, statens ansvar för flygplatser och finansiering av infrastruktur, efter avslutade utredningar. Regeringen har i budgetpropositionen föreslagit en fördubbling av det statliga driftsstödet till icke-statliga flygplatser från 2024, vilket skulle gynna Stockholm Skavsta Airport.

Arlanda – en viktig nod för tillgänglighet

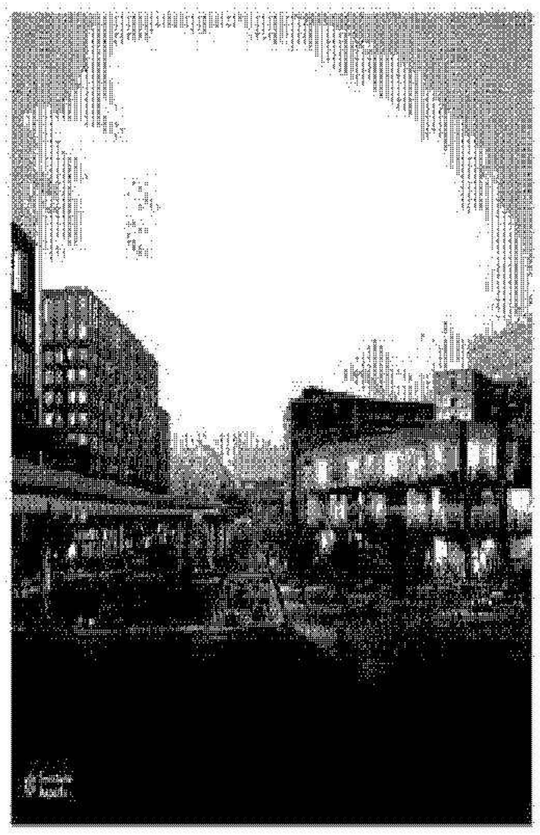
Stockholm Arlanda Airport pekas av utredarna ut som en nod för både nationell och internationell tillgänglighet, med stor betydelse för Sverige och Stockholmsregionen. För Arlandas fortsatta utveckling föreslås bland annat utökad kapacitet i spår- och väginfrastrukturen, stängning av Bromma flygplats senast 2035 samt en övergång till fossilfritt flyg senast 2045.

Airport City Stockholm

Arlandastad Group deltar i utvecklingen av områden vid Stockholm Arlanda Airport och Stockholm Skavsta Airport. Vid Arlanda växer Airport City Stockholm successivt fram med byggnader som kontorshuset Office One och Comfort Hotel Arlanda Airport. Utvecklingsplanerna inkluderar byggnader, hotell och ett större logistikområde vid E4:an. Ett stenkast bort ligger Arlandastad Groups mötes- och evenemangsarena Scandinavian XPO, fordonshubben Drivelab och området för P&O Företagspark.

Skavsta

I Skavsta förväntas marken utvecklas i enlighet med flyktopiings kommuns översiktsplan, kopplad till byggandet av järnvägen Ostlänken och ett resecentrum vid flygplatsen. Målet är att skapa en funktionell stadsdel med betoning på innovation, miljöhänsyn och social hållbarhet. Under året intensifierade Arlandastad Group arbetet med förädling av området. Arbetet samordnas med Trafikverkets pågående infrastrukturetableringar.



*What is Airport Urbanism? Max Hirsh (PhD, Harvard)

Tre verksamhetsområden som bygger fastighetsaffären

Arlandastad Group utgörs av tre verksamhetsområden; Fastighetsförädling, Fastighetsförvaltning och Operativa verksamheter, som på olika sätt bidrar till att utveckla fastighetsaffären.

	Fastighetsförädling	Fastighetsförvaltning	Operativa verksamheter
Inriktning	• Konceptutveckling och exploatering av den befintliga marktillgången genom markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter	• Ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgäster	• Företagsdrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift
Innehav	• Projekt och byggrätter inom Explore Arlandastad och Explore Skavsta • Mark om nära 8 miljoner kvm • 1 miljon kvm byggrätter, 10 procent realiserade	• Förvaltningsfastigheter om ca 190 000 kvm lokalarea, varav ca 120 000 kvm i Explore Arlandastad och ca 70 000 kvm i Explore Skavsta • Marknadsvärde på förvaltningsobjekten: 2 893 Mkr (2 341) • Hyresintäkter: 205,1 Mkr (141,3) • Förvaltningsportföljens kassaflöden bidrar till finansiering av exploatering av byggrätter och markförvärv	• Mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO AB • Training Partner – utbildningar och event för fordonsindustrin • Stockholm Skavsta Airport
Värdeskapande	• Projektvinst: 40 procent (35) Genomsnittlig projektvinst: 30 procent • Långsiktig värdeökning – ökade värden på byggrätter som ännu inte utvecklats		• Ökade omsättningsrelaterade hyresintäkter • Nya hyresgäster • Intäkter: 223,2 Mkr (170,2)

Två av Sveriges största utvecklingsprojekt

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.

Markförvärv

I första steget identifieras och förvärvas strategiskt placerade områden med en växande infrastruktur och outvecklad potential. Varje plats ska gå att hållbart planera, utveckla, bygga och förvalta utifrån affärsmodellen.

Detaljplanearbete

Detaljplaner skapas med flexibilitet som gör att områden kan anpassas efter de behov som uppstår.

Projektutveckling

Investeringar görs i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd. Genom att utveckla områden etappvis ökar inte bara värdet på det som byggs, utan också värdet på alla återstående byggrätter som ännu inte har utvecklats. I denna fas skapas även koncepten som ligger till grund för byggnation.

Värdeutveckling Fastighetsförädling 2023

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheterna uppgick vid årsskiftet till 3 364 Mkr (3 512). I Explore Arlandastad var byggrätternas genomsnittliga värde 3 181 kr/kvm BTA (3 426). I Explore Skavsta har byggrätterna värderats till ett genomsnittligt värde om 267 kr/kvm BTA (302). Den totala projektvinsten uppgick till 40 procent (35).

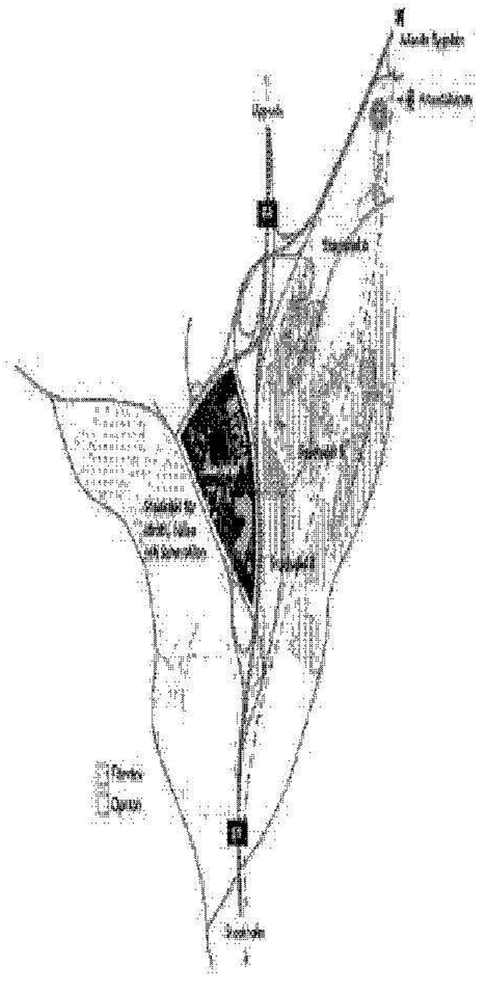
Nyckeltal, Fastighetsförädling	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Investeringar, Mkr	46	195
Projektvinst, %	40	35
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3181	3 426
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	267	302
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 364	3 512

Explore Arlandastad

Explore Arlandastad omfattar 2,9 miljoner kvadratmeter och är strategiskt beläget nära Stockholm Arlanda Airport, E4:an och mellan Stockholm och Uppsala.

Under året ökade efterfrågan på lokaler efter de internationella konferenser som hålls inom området. Samtidigt anpassades omfattning och aktivitet i bolagets projekt- och byggrättsportfölj till rådande marknadsläge. Genom att skapa JV-bolag belastades likviditeten i mindre utsträckning och risken i projekten delades med samarbetspartners.

Explore Arlandastad är uppdelat i fem områden som består av fyra stadsdelar (1, 4, 5 och 6) och en stadsdel för idrott, hälsa och innovation.



Stadsdel 1: Joint venture och nya elbilskunder

Ett femtonårigt hyresavtal tecknades med Banhomat AB om att uppföra en byggnad på drygt 1 700 kvm, och ett avtal ingicks om joint venture med BRA Bygg. Avyttringen till JV-bolaget är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 459 SEK/kvm byggrätt. Intäkten från försäljningen till JV-bolaget utgör Arlandastad Groups andel av finansieringen för byggprojektet. Affären påverkar därmed inte likviditeten.

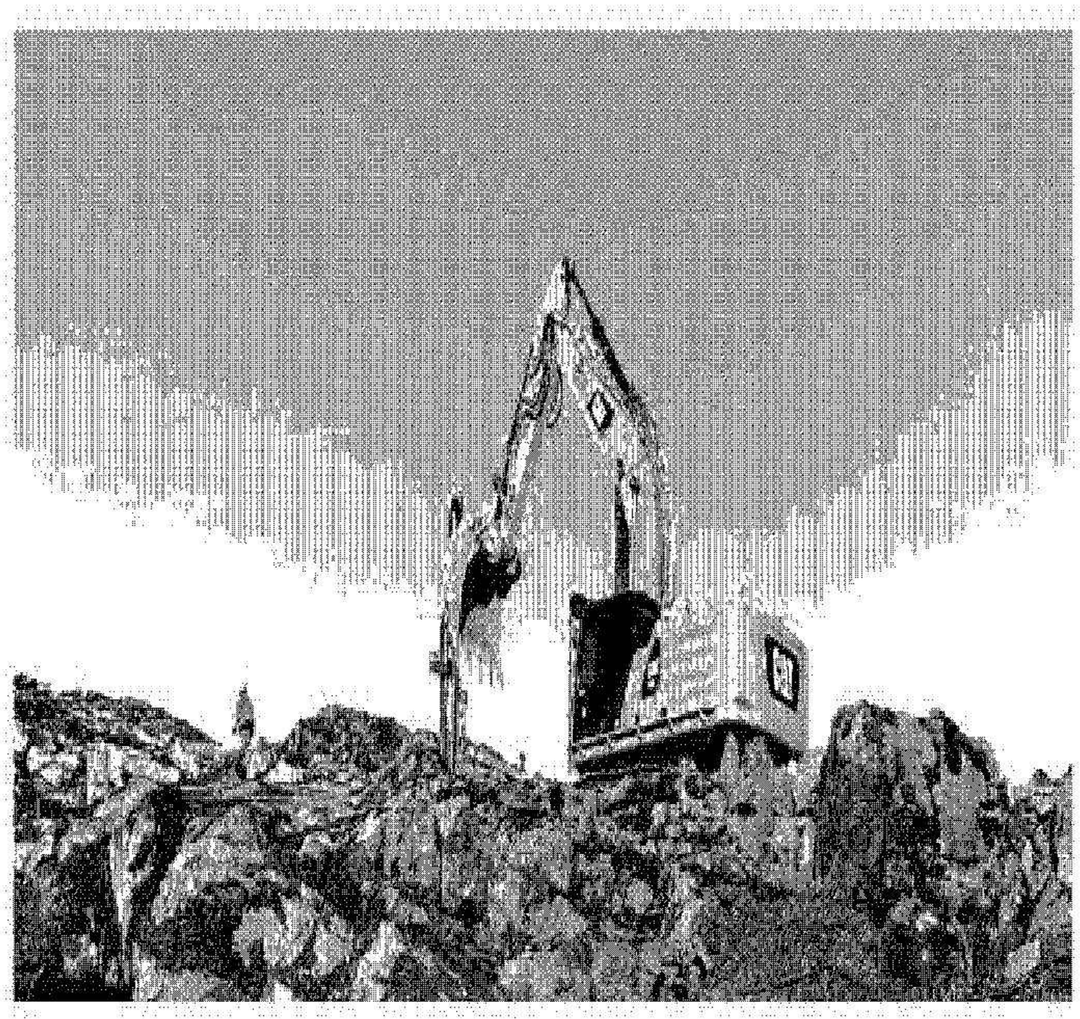
Bygget förskräddarsydd bagarnet Bake My Day om 10 000 kvm, nu med grön finansiering från Danske Bank. Bagarnet miljöcertifieras i linje med målet att miljöcertifiera alla nybyggnationer.

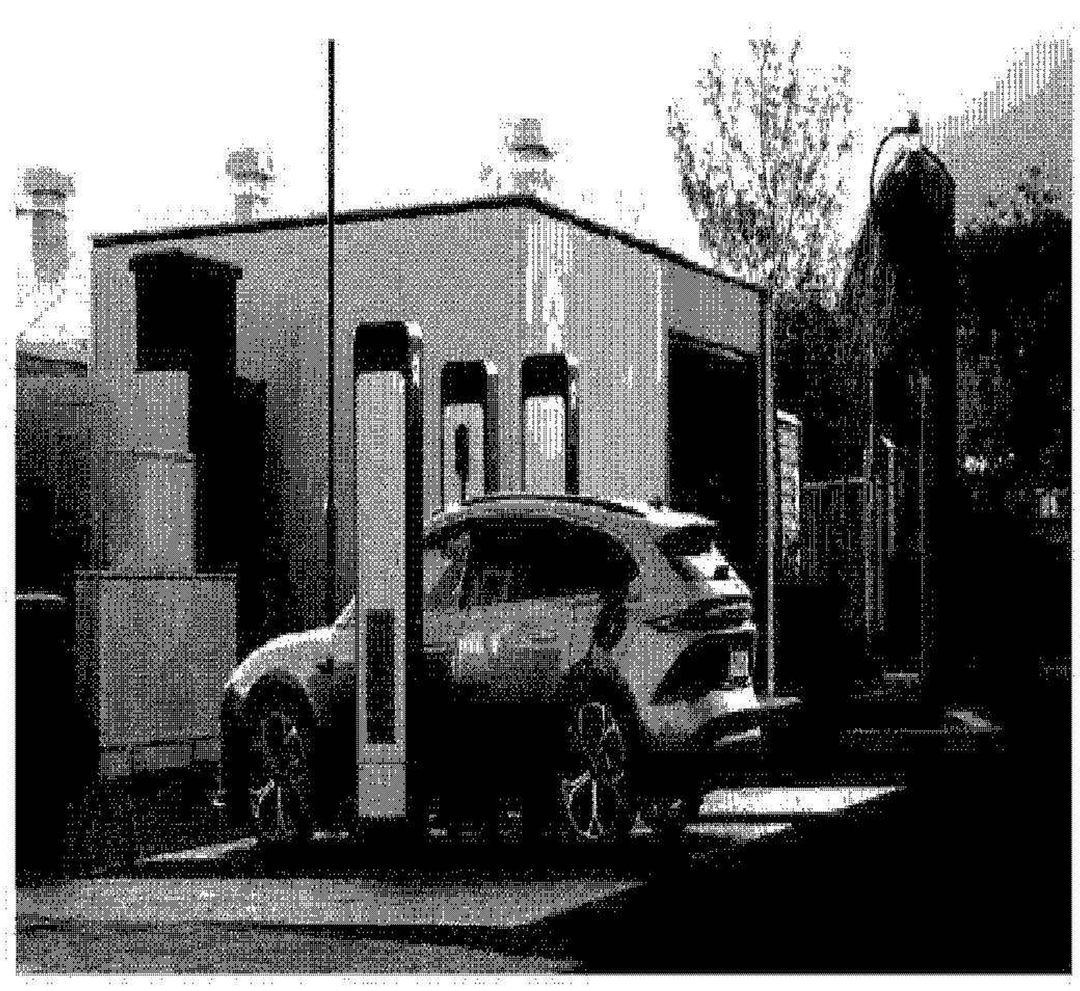
Elbilsföretaget Tesla tecknade avtal om att etablera en av Sveriges största elbilsladdstationer med 40 elbilsladdare vid Scandinavian XPO i Arlandastad där bygglov återstår för att starta uppförandet. Elbilsföretaget NIO byggde företagets batteribytesstation Battery Swap Station i området.

Kommande år planeras en expansion av Drivelab Sales & Service. Målet är att växa inom nybilsförsäljning, komplettera befintliga tjänster inom begagnatförsäljning och service samt skapa utrymme för andra verksamheter såsom proffsbutiker.

Stadsdel 4: Ökat intresse för laddplatser och uppställningsytor

Efterfrågan på laddplatser för el- och hybridfordon ökade markant. Framför allt är det tyngre fordon och fordon i yrkestrafik som saknar ett sammanhängande nät för laddning och vila. Ett flertal aktörer har visat intresse för etablering i Explore Arlandastad. I dag finns 76 laddare och 1 batteribytesstation, och det planeras för ytterligare 44 snabbladdare under kommande år. Under året har efterfrågan också ökat på uppställningsytor.





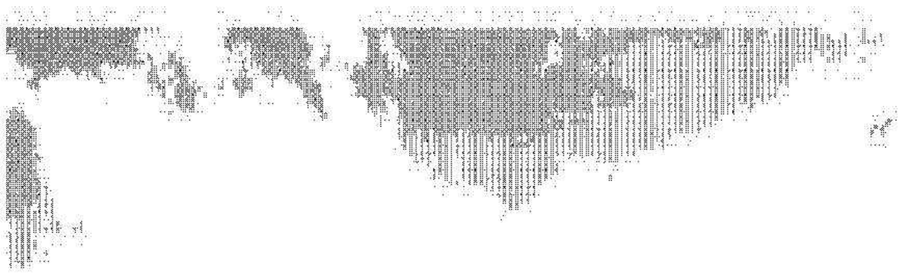
Stadsdel 5: Avsiktsförklaring om joint venture
En avsiktsförklaring tecknades med mjuktjänstföretaget ewoc om ett hyresavtal på 15 år och ett bildat JV-bolag för gemensamt ägande och utveckling av 3 400 kvm byggrätt. Marknadsvärden är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 600 SEK/kvm byggrätt.

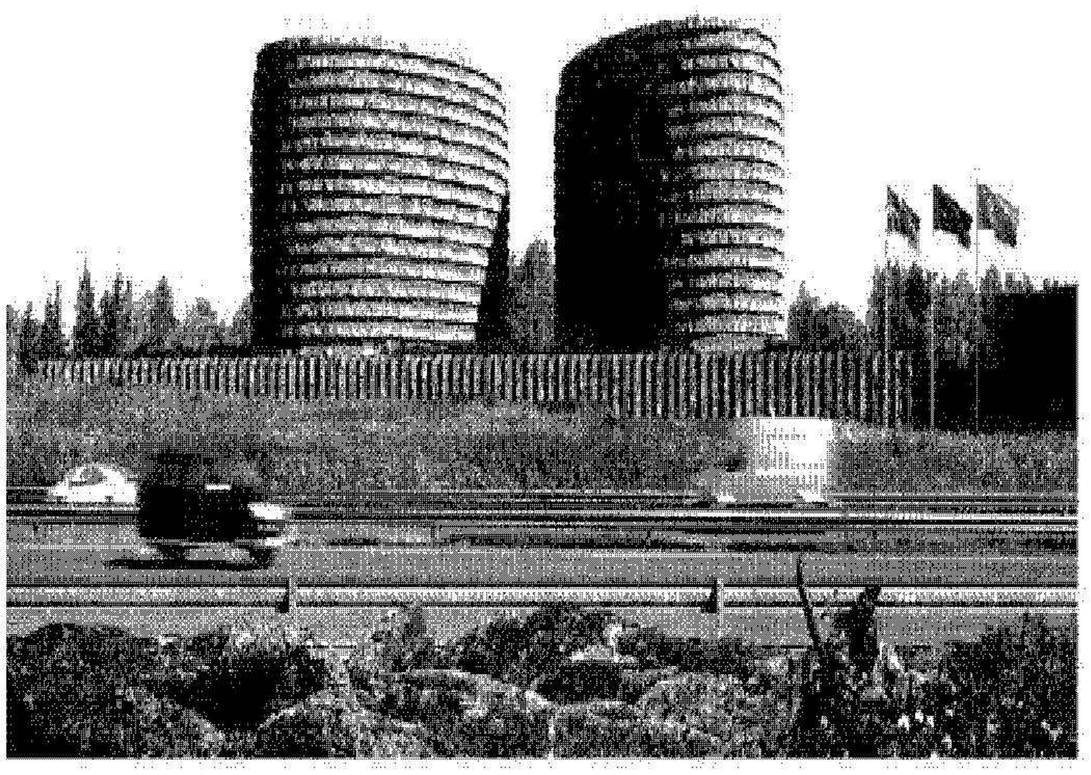
Utvecklingen fortsatte av Fötö Företagspark på cirka 125 000 kvm som drivs med Swiss Life och Cavendium som samarbetspartners. Planen omfattar lokaler för kontor, tjänster och produktion med en årlig byggtakt på 20 000–25 000 kvm fram till dess att Fötö Företagspark är komplett. Mark förberedande arbeten pågick under 2023.

För att främja en hållbar utveckling genomfördes omfattande projektering av området med fokus på miljöcertifiering och minimering av klimatrisker. Byggområdets ekologiska värde utvärderades, och åtgärdsförslag togs fram för att skydda och höja områdets naturvärden. En klimatpåverkansanalys kommer att genomföras för att öka transparensen kring projektets totala klimatpåverkan. Som en del av miljöcertifieringen, kommer byggområdets ekologiska värde redovisas liksom åtgärder för att skydda och skapa nya ekologiska värden.

Stadsdel 6 utgör den mest centralnära marken i den norra delen av markinnehavet. Detaljplanearbete pågick under året. Den pågående detaljplaneprocessen har passerat samrådsskedet, och nästan 500 000 kvm byggrätter föreslås. Stadsdelen planeras med tätare exploatering i norr, inriktad mot flygplatsnära kontor och hotell, medan västra delen erbjuder exponering mot flygplatsverksamheten.

Området för idrott, hälsa och innovation omfattar 490 000 kvm. Förutom ytor anpassade för olika typer av idrott och hälsa finns möjlighet till en samlad plats för innovation som till exempel ett centrum med fokus på utbildning, friskvård och idrottsmedicin.





Projekt som renar vatten och främjar biologisk mångfald

I Explore Örebro stads omgivningar är ett antal vattendammar belägna. De är resultatet av ett pågående arbete för att rena vattnet som bygger på bolagets specialistkompetens kring mark- och vattenhantering.

"Rent dricksvatten och vatten i tillräcklig mängd är centralt för att ge människor en god hälsa och ses numera som ett livsmedel i Sverige. Under året renade vi 129 000 kubikmeter vatten via våra dammar, vilket motsvarar dygnskonsumtionen av dricksvatten för 1 miljon personer. Dammarna bidrar också till att skydda omgivning och byggnader från skador vid kraftiga regn", säger projektchef Jakob Ahlqvist.

Genom att samla och rena vatten i olika steg, från fastighetsmark till gator och dammar, skapas ett system där vattnet förutöljs och renas innan det når den slutliga recipienten som i många fall är våra gemensamma vattentäkter. Dammarna spelar en viktig roll i det sista steget av att rena vattnet från ämnen som kväve, fosfor, metaller och partikelbundna föroreningar. Över tid etableras dammarna med lokala växter som skapar en miljö som gynnar biologisk mångfald.

"Vi tänker långsiktigt, det handlar både om att följa regelverk för att skydda vårt vatten vid markexploatering och att ta ansvar för vår planet. Som ett resultat skapas också vackra områden som gör att fler vill etablera sig här", avslutar Jakob.

Explore Skavsta

Explore Skavsta omfattar nära fem miljoner kvadratmeter mark vid Nyköping med strategiskt läge nära Stockholm, E4:an, Oxelösunds djuphamn och Stockholm Skavsta Airport.

Arlandastad Group samlager den exploaterbara marken och flygplatsen på området med Nyköpings kommun. Bolaget äger 90,1 procent och Nyköpings kommun 9,9 procent. Kommunen har arbetat i fem år med planprogram för platsen, som är en del av ett utpekat utvecklingsområde. Arlandastad Group har rådighet över hela processen från råmark till färdig destination samt över flygplatsverksamheten och har därmed möjlighet att lyfta blicken och planera för en helhet med ett långsiktigt perspektiv.

Detaljplanearbete och förberedelser

Under året intensifierades arbetet med förädling av området där det redan finns positiva planbesked, liksom för ytor där det finns färdiga detaljplaner. Förarbeten utförs inför start av nya detaljplaner för andra markområden där Nyköpings kommun ansvarar för framdriften med stöd från Arlandastad Group genom bland annat projektledning och tekniska underlag. Trafikverkets arbete med pågående infrastrukturåtgärder som Östlänken, nya vägar och annan infrastruktur, påverkar i vilken takt och ordning som området detaljplaneras.

Utökade hyresavtal och intresseförfrågningar

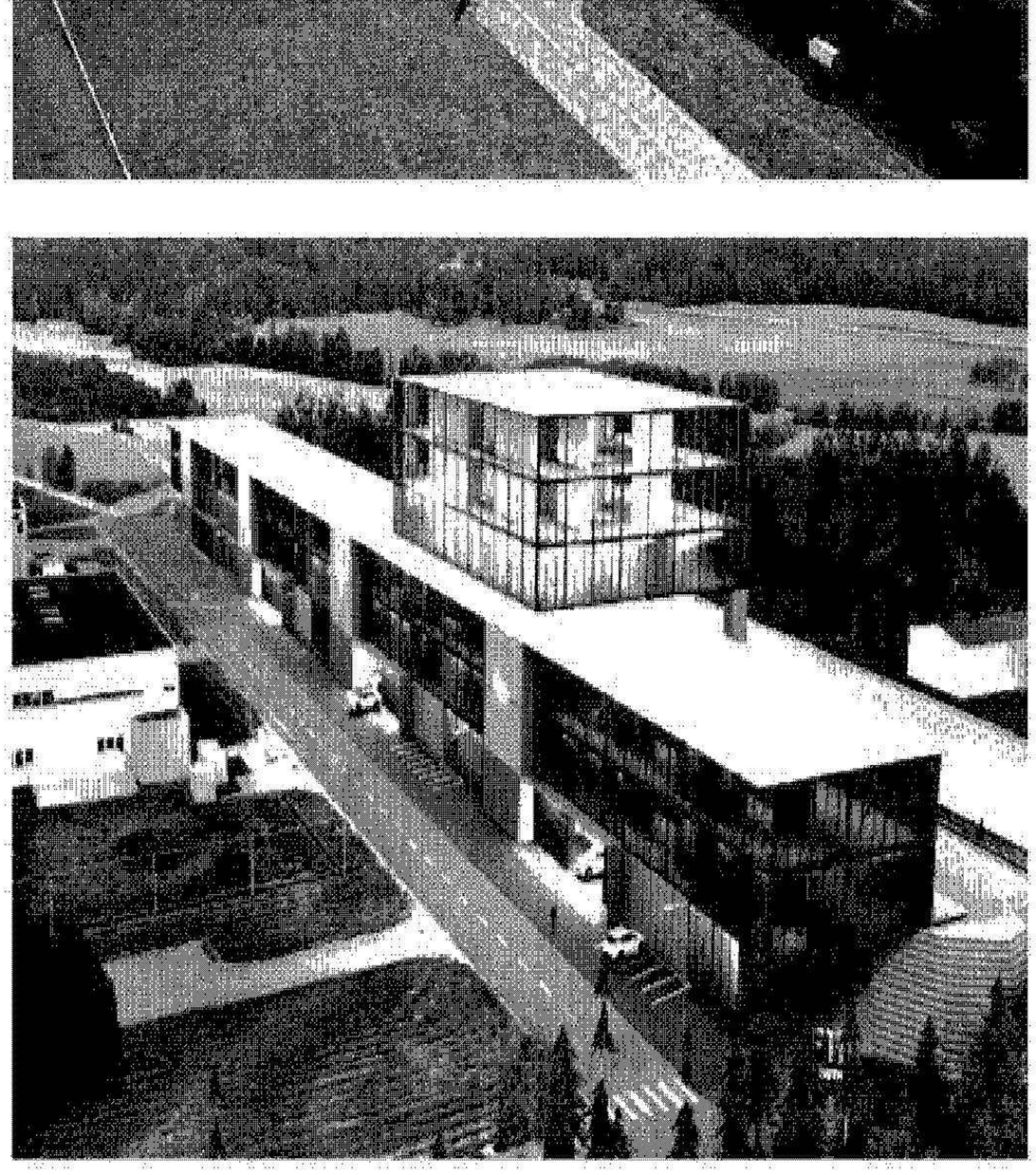
Flera hyresgäster har behov av att utöka sina lokaler och under året tecknades utökade hyresavtal med Kustbevakningen och restaurang Åtpunkt Gruppen. Efterfrågan är tydlig på lite större lokaler för lättare industri, liksom på lagerlokaler och hangarer i olika storlekar.

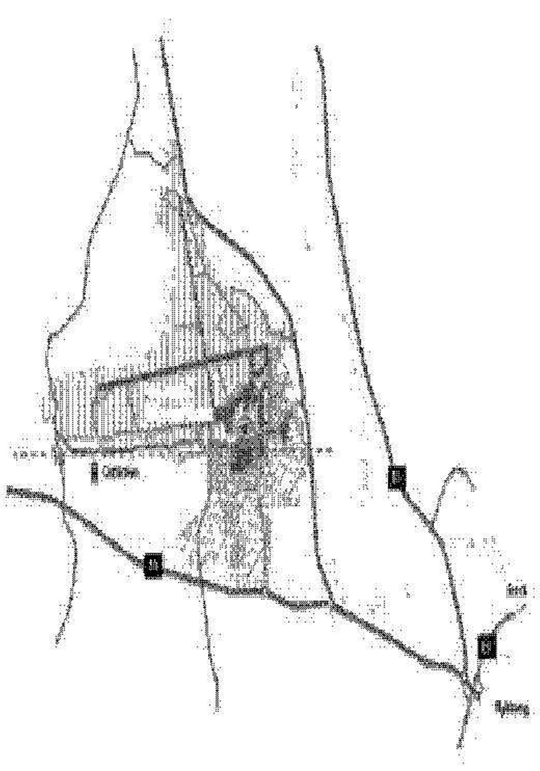
Kvarter F11

Öster om den stora landningsbanan ligger kvarter F11 som till stora delar är detaljplanelagt. Arbetet pågår med att ta fram ett koncept som ligger i linje med den övergripande visionen.

Likviditetstillskott och utökad bankkredit

Under året ingicks avtal med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 385 Mkr. Avtalet är kopplat till påverkan på området som uppstår på grund av arbeten med att realisera järnvägen Ostlänken. Järnvägen ska börja byggas 2024 och öppna för trafik 2035. Den kommer att ha ett resecentrum i direkt anslutning till Stockholm Skavsta Airport. Ersättningen betalas i omgångar till och med 2027. I fjärde kvartalet 2023 erhölls 100 Mkr och under 2024 förväntas cirka 150 Mkr betalas ut. Sörmlands Sparbank beviljade en utökad kredit med 50 Mkr.





Markförvärv ca 484 ha
Nyköping kommuns utvecklingsområde

Projekt och byggrätter

Explore Arlandastad – Byggrätter

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår (Mkr)	Uthyrningsgrad
Antagna	Ej specificerat	491 534	Projektutveckling	-	-	-	-
Antagna i JV/intressebolag	Ej specificerat	135 815	Projektutveckling	-	-	-	-
Underdetaljplaneprocess Stadsdel 6	Ej specificerat	Bedömd 800 000	Detaljplaneprocess	~2045	-	-	-
Underdetaljplaneprocess Stadsdel för drott, hälsa och innovation	Ej specificerat	Bedömd 160 000	Detaljplaneprocess	2024–2035	-	-	-
Delsumma		1 277 649			-	-	-

Explore Arlandastad – Pågående projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår (Mkr)	Uthyrningsgrad
FAO Företagspark (JV 50 %)	Företagspark	124 444	Projektutveckling	2022–2027	1 893	1 760	1 %
Bake My Day (intressebolag 49 %)	Bageri	9 676	Projektutveckling	2022–2024	205	100	100 %
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	18 580	Projektutveckling	2020–2025	160	97	30 %
Bankomat (JV 50 %)	Lager och distribution	1 696	Projektutveckling	2023–2024	40	25	100 %
Delsumma		152 365			2 298	1 924	

Explore Arlandastad – Planerade/kommande projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår (Mkr)	Uthyrningsgrad
DRIVELAB BIG – etapp (50 %)	Datacenter	31 500	Projektutveckling	2024–2026	90	90	-
DRIVELAB BIG – Etapp 2	Utbildning och motion	45 000	Projektutveckling	2026–2027	95	95	-
DRIVELAB Sales & Service – Etapp 2	Bilförsäljning och -service	9 000	Projektutveckling	2025–2026	95	95	-
FAO Företagspark – Etapp 2	Företagspark	38 000	Projektutveckling	2026–2028	551	551	-
Scandinavian XPO Congress Center	Kongress/Hotell	10 000	Projektutveckling	2025–2027	300	300	-
Scandinavian XPO – Co-working	Kontor	6 000	Projektutveckling	2026–2027	120	120	-
FSV	Kontor, lager och verksamheter	15 000	Projektutveckling	2026–2027	208	208	-
Infrastruktur/väg Stadsdel 6	Infrastruktur/väg		Detaljplaneprocess	2028	50	50	-
Stadsdel 6 – Etapp 1	Kontor och verksamheter	17 000	Detaljplaneprocess	2027–	375	375	-
Delsumma		103 000			1 871	1 791	-

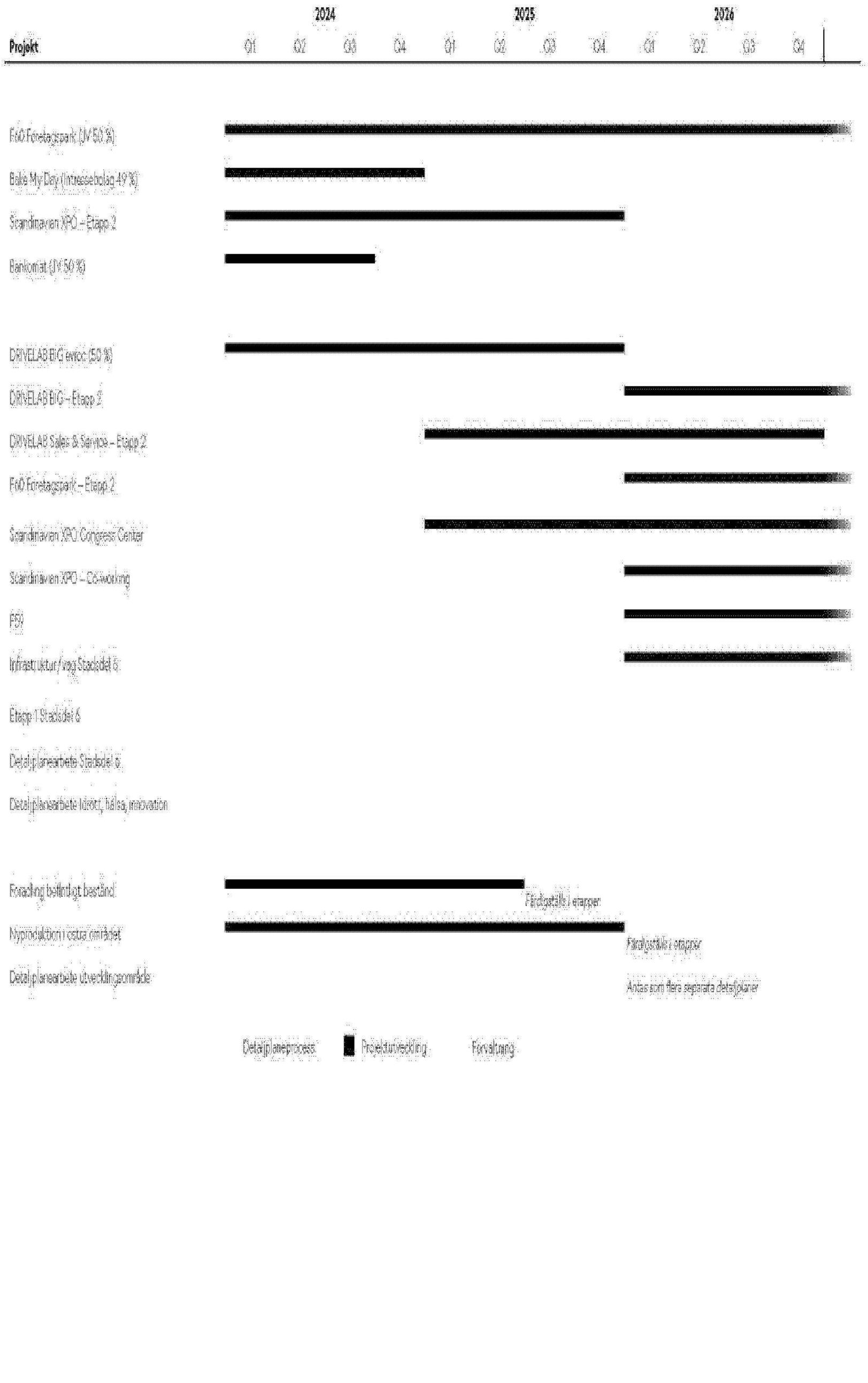
Explore Skavsta – Byggrätter

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår (Mkr)	Uthyrningsgrad
Antagna	Ej specificerat	612 000	Projektutveckling	-	-	-	-
Underdetaljplaneprocess	Ej specificerat	Bedömd 430 000	Detaljplaneprocess	2023–	-	-	-
Delsumma		1 042 000			-	-	-

Explore Skavsta – Planerade/kommande projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår (Mkr)	Uthyrningsgrad
Forsaling befintligt bestånd	Hyresgästanpassning	5 000	Projektutveckling	2024–2025	100	100	-
Nyproduktion i Östra området	Kontor/verksamhet	10 000	Projektutveckling	2024–2025	150	150	-
Delsumma		15 000			250	250	-

Projektfaser under kommande treårsperiod



Långsiktig förvaltning som genererar värden och kassaflöde

Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgästerna. Förvaltningen sker med ett långsiktigt perspektiv som genererar värden och kassaflöde.

Arbetet leds och planeras av Arlandastad Groups förvaltare med hjälp av inhyrd teknisk förvaltning. Fastighetsbeståndet har en lokalarea på cirka 190 000 kvm, varav cirka 63 procent finns i Arlandastad och resterande i Skarsta. Hyresgästerna finns inom exempelvis flyg, hotell och konferens, fordonsindustri, handel, service och statliga myndigheter. En gemensam nämnare är att de uppskattar närheten till flygplatser och andra kommunikationer som skapar goda transportmöjligheter.

Värdeutveckling Fastighetsförvaltning 2023

Hyresintäkterna ökade till 205,1 Mkr (141,9) främst till följd av ökad omsättningshyra och indexuppräkning samt verksamheten i Skarsta. Resultat före värdeförändringar uppgick till 26,2 Mkr (9,7). Per den 31 december 2023 värderades fastigheterna externt, såsom tidigare av Forum Fastighetsekonomi AB. Genomsnittligt avkastningskrav för portföljen uppgick till 6,9 procent (6,5).

En miljö där kunder har nytta av varandra

En långsiktigt framgångsrik förvaltning bygger på flexibilitet och lyhördhet gentemot kunderna och att skapa en miljö där olika verksamheter kan samexistera och ha nytta av varandra. Ett exempel på det är den fordonshubb som byggts i Arlandastad. Här kan tillverkare av lätta och tunga fordon, generalagenter, importörer, bilverkstäder och bil- och lastbilsmekaniker dra nytta av skräddarsydda utbildningar, testbanor, service och fastigheter som är anpassade efter branschens specifika behov.

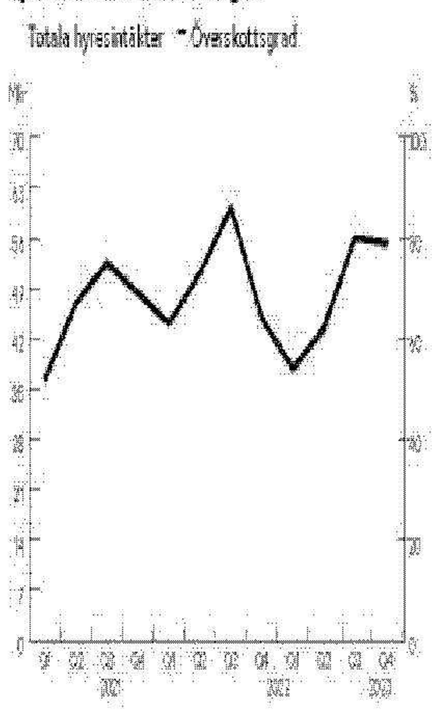
Driftoptimering och energibesparing

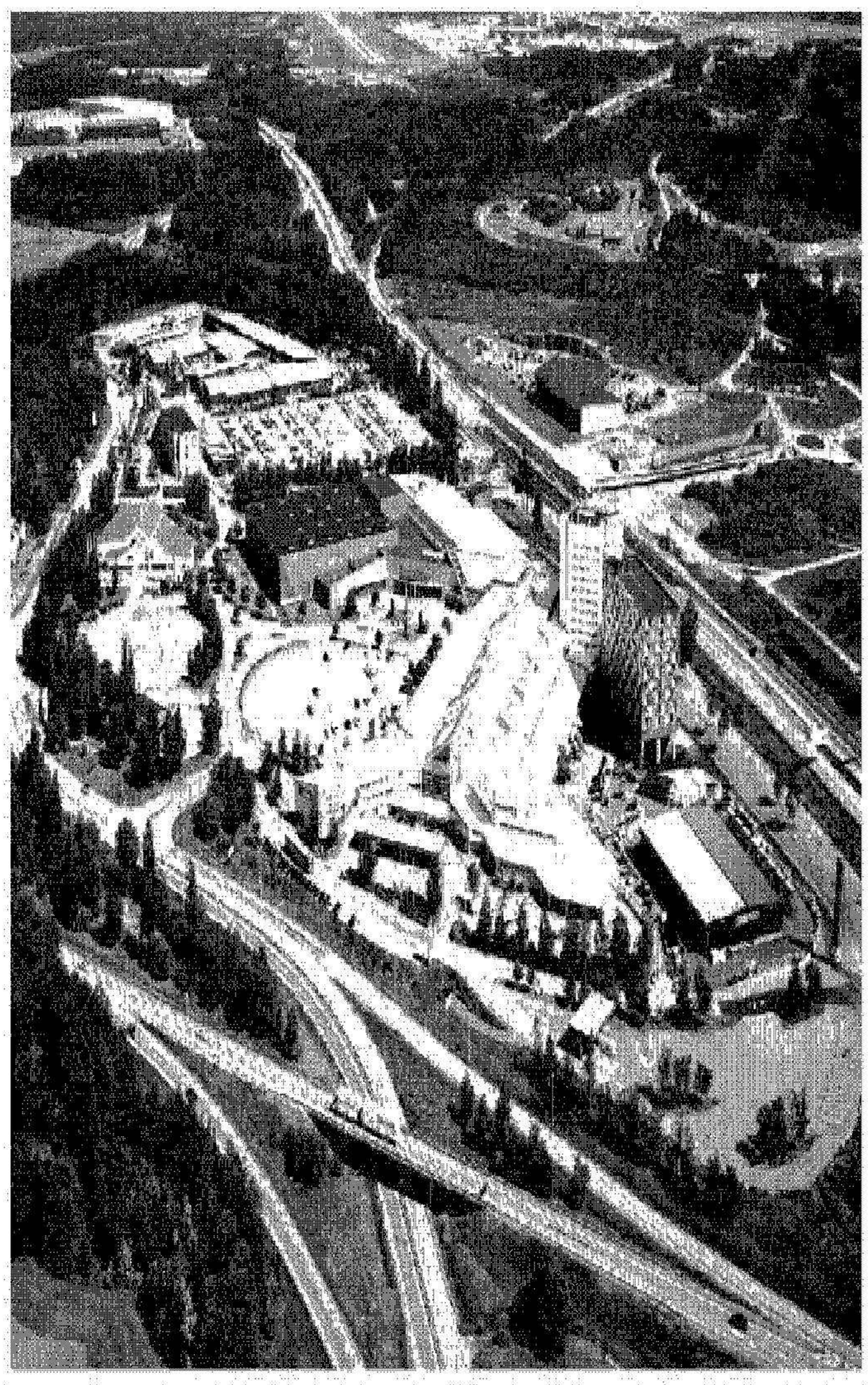
Minskad klimatbelastning och lägre energianvändning är två av Arlandastad Groups viktigaste hållbarhetsfrågor. Genom bland annat driftoptimering och energibesparande åtgärder är målet att minska växthusgasutsläppen. Med 100 procent gröna elavtal säkerställs att all inköpt el till fastigheterna är förnybar. Under året påbörjades arbetet med att implementera smart styrning i fastigheterna. Med smart styrning på plats förväntas en 20-procentig energibesparing.

Gröna hyresavtal

En process arbetades fram för användning av gröna hyresavtal. Avtalen skapar enighet kring en gemensam ambition för att minska hyresförhållandets miljöpåverkan och förbättra miljö och hälsa i lokalen.

Hyresintäkter och överskottsgrad





Nyckeltal, fastighetsförvaltning	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Driftnetto, Mkr	162,4	93,0
Överskottsgrad, %	79	66
Resultat före värdeförändringar, Mkr	26,2	9,7
Underliggande hyresvärde, Mkr	237,8	196
Förändring av underliggande hyresvärde, %	27,9	29,5
Förändring av underliggande hyresvärde relaterat för komparativa fastigheter, %	27,9	9,7
Beläggningsgrad, %	26	26
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 598	2 241

Fastighetsbestånd i Explore Arlandastad

Scandinavian XPO
Lokalerna rymmer bland annat en mötes- och evenemangsarena på 18 000 kvm.

DRIVELAB Center och DRIVELAB Big
Utbildnings- och eventlokaler för fordonsindustrin. Drivelab Center, med inriktning på mindre fordon, har en lokalarea om cirka 14 200 kvm. Drivelab Big, för stora fordon, har en lokalarea om cirka 6 500 kvm.

Scandic Arlandastad (DRIVELAB Hotel)
Hotell med 180 rum som ingår i Drivelab-konceptet samt restaurang, gym och möteslokaler för upp till 100 deltagare.

DRIVELAB Sales & Service
Fastighet om 5 000 kvm som rymmer försäljning av nya och begagnade bilar med kringliggande service som bilglas, bilprovning, rekonditionering och bilverkstad.

DRIVELAB Test Track 1
Multifunktionell testanläggning för statiska och dynamiska tester av fordon. Halkbana och särskilda delar för tester av acceleration, bromsning och laterala förelser.

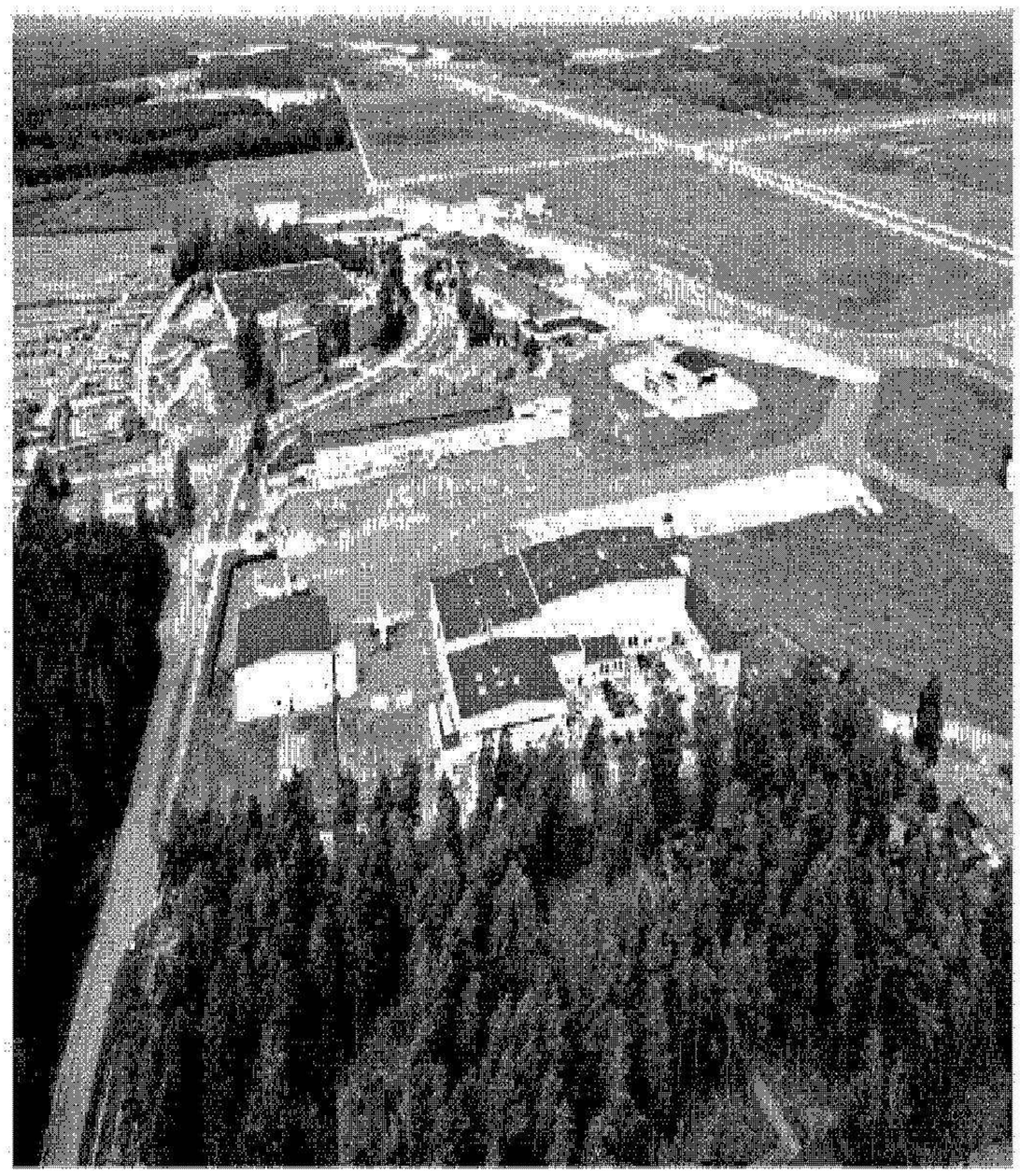
DRIVELAB Test Track 2
Anläggning för träning av yrkesförare. Upp till fyra grupper kan köra samtidigt, bland annat på en mångfärgningsbana och en bana för upprepning av viktiga moment.

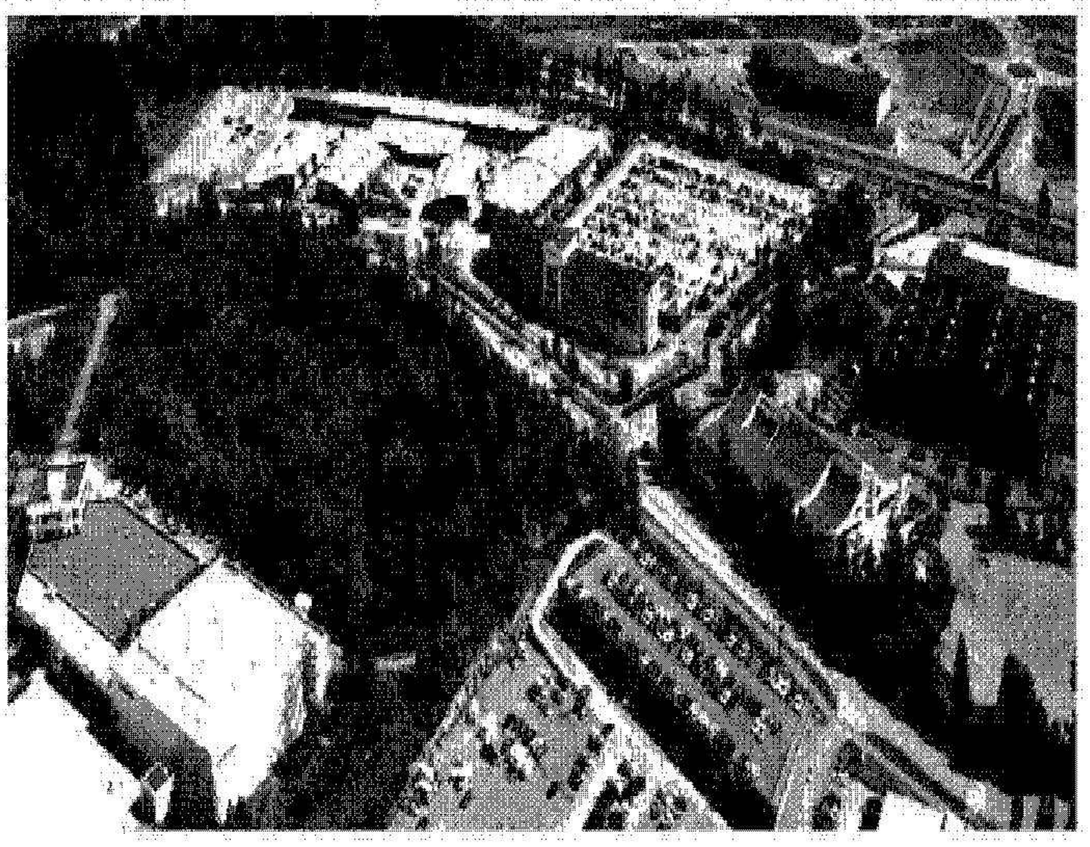
DRIVELAB Test Track Terrain
En 4x4-bana med naturliga hinder för varierad testning och förartträning. Här sker träning på olika underlag i branta backar och på både lätt och svår off-road-bana.

Nybygget
Husutställning som rymmer 20 000 kvm och fler än 20 visningshus att utforska och uppleva på plats. Här finns många av Sveriges ledande hustillverkare och ett stort centrumhus med service samt fri parkering.

Parkeringar i Explore Arlandastad
Parkering med 800 platser belägen vid Drivelab Center samt ett antal parkeringsytor i anslutning till förvaltade fastigheter.

P1
Långtidsparkering med nära 1 600 platser, där parkeringsverksamheten bedrivs av en extern operatör.





Fastighetsbestånd i Explore Skavsta

Terminalbyggnad
Terminal med tillhörande landningsbanor, flygledartorn, hangarer och kontor. Här bedrivs flygplatsdriften för Stockholm Skavsta Airport. I terminalbyggnaden finns också hyresgäster som driver servicefunktioner för resenärer såsom restaurang och café, butiker, valutaväxling och hyrbilsföretag.

Terminalnära förvaltade fastigheter
Fastigheter med hyresgäster och samarbetspartners som Kustbevakningen och Polisen. Nära flygplatsen finns också Nyköpings gymnasium på drygt 8 000 kvm.

Parkeringar i Explore Skavsta
Lång- och korttidsparkeringar med cirka 4 700 parkeringsplatser och 60 laddplatser. Planer finns för ytterligare laddstolpar i hela området.

Besöksflöden som driver tillväxt

Arlandastad Group äger och driver operativa verksamheter som gynnar fastighetsaffären. Genom att driva verksamheter ökar både antalet besökare och antalet nya hyresgäster.

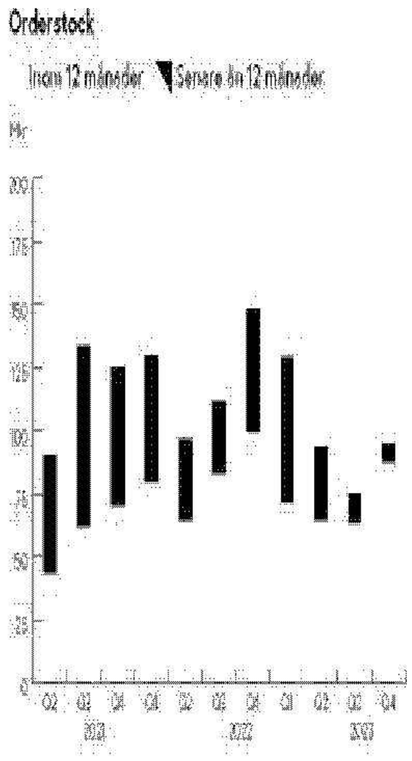
Verksamhetsområdet består huvudsakligen av tre dotterbolag: Scandinavian XPO, Training Partner och Stockholm Skavsta Airport. Scandinavian XPO bedriver eventverksamhet i mötes- och evenemangsbranschen med samma namn. Training Partner erbjuder utbildningar och event till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Stockholm Skavsta Airport driver flygplatsen i Skavsta.

Värdeutveckling Operativa verksamheter 2023

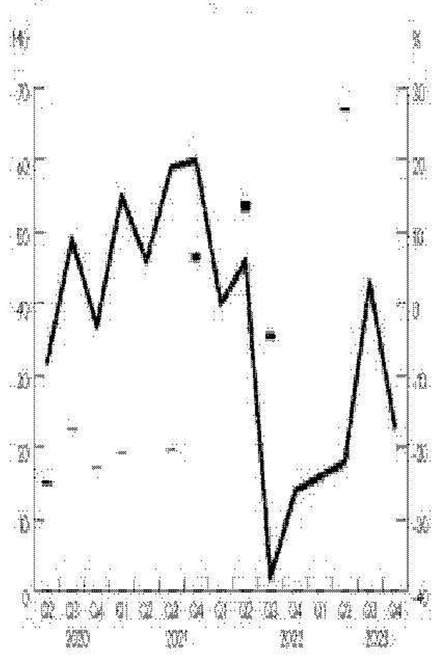
Intäkterna från Operativa verksamheter ökade till 223,2 Mkr (170,2). Evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO ökade intäkterna till 61,2 Mkr (23,3). Flygplatsverksamheten bidrog med 70,3 Mkr (36,2) och utbildningsverksamheten med 91,7 Mkr (104,9). Bruttoresultatet minskade till -37,6 Mkr (-20,2). Det lägre resultatet beror främst på Stockholm Skavsta Airport.

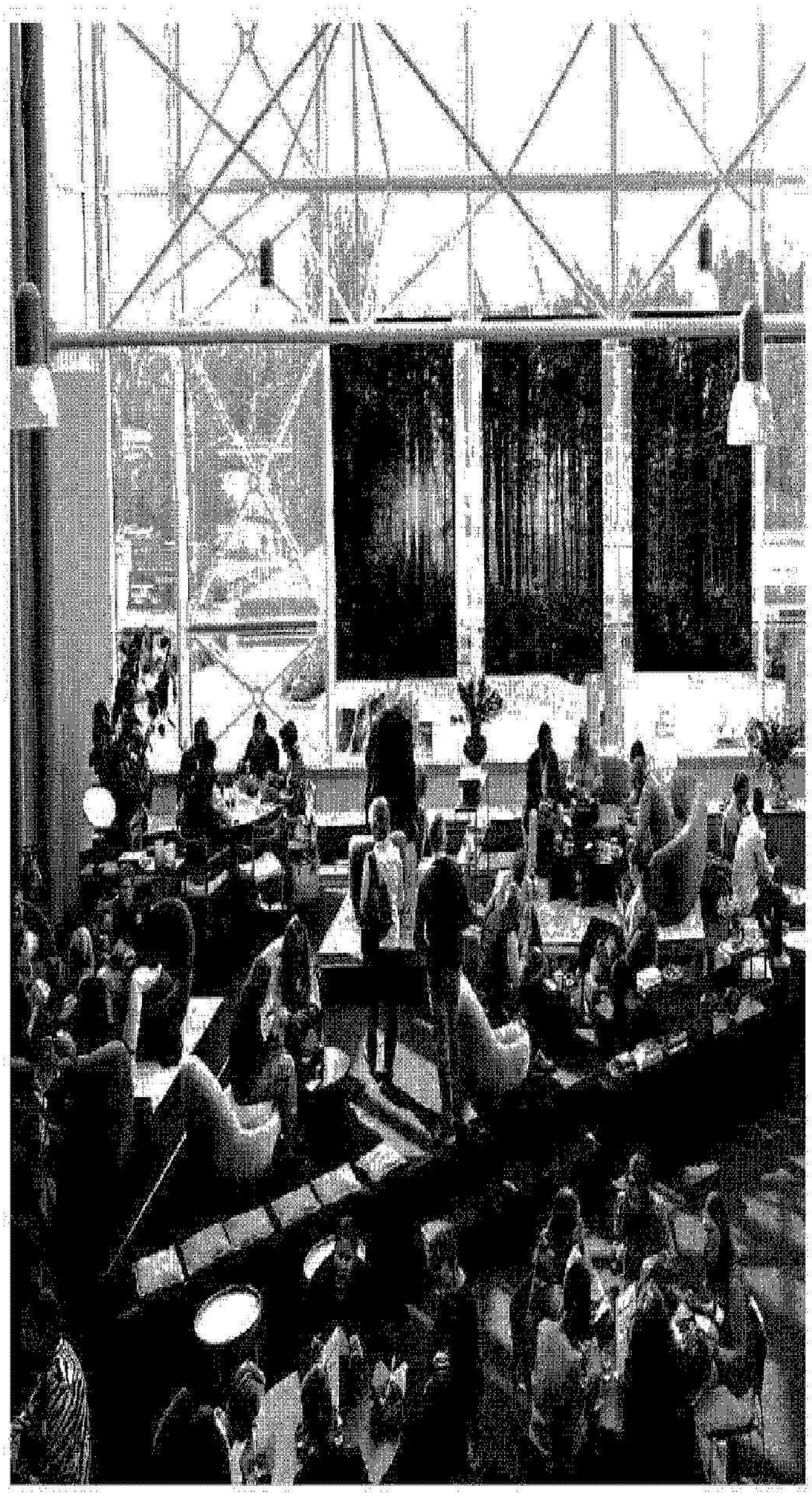
Nyckeltal, Operativa verksamheter, Mkr	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Intäkter från Operativa verksamheter	223,2	170,2
Bruttoresultat	-37,6	-20,2
Total orderstock	99,1	148,2
Orderstock kommande 12 månader	87,5	99,7

Orderstock



Totala intäkter och bruttomarginal





Scandinavian XPO

Scandinavian XPO är en mötes- och evenemangsarena för upp till 8 400 besökare. Under året hölls en rad prestigefyllda möten här, och nu planeras för en expansion av verksamheten.

Scandinavian XPO, nära Stockholm Arlanda Airport, har en yta på 16 000 kvm med tre evenemangshallar och en konferensdel med flertalet konferensrum. I samma byggnad finns också bland annat hotell, restauranger, kiosk, läkarmottagning, barnavårdscentral och inomhusanläggning för golf. Visionen för Scandinavian XPO – Nordens närmaste mötesplats – är att vara kundens självklara val av mötesplats som den mest moderna, hållbara och genomtänkta anläggningen på högsta internationella nivå tekniskt, logistiskt och upplevelsemässigt.

Huvudarena för prestigefyllda internationella möten

Under året genomfördes flera internationella konferenser och stora möten. Regeringskansliet hyrde Scandinavian XPO under Sveriges ordförandeskap i Europeiska unionens råd från januari till juni 2023 då över 100 möten och konferenser hölls i anläggningen. I oktober genomfördes NATO-Industry Forum 2023.

Utöver högnivåmötena anordnas evenemang för såväl nationella som internationella företag och organisationer med upp till 4 500 deltagare. Intill Scandinavian XPO, under samma tak, ligger Quality Hotel™ Arlanda XPO. Under 2023 tog hotellet emot utmärkelsen Sveriges ledande konferenshotell av World Travel Award för andra året i rad.

Planer på nytt internationellt kongresscenter

För att kunna ta emot fler konferensgäster i framtiden för större evenemang och kongresser planeras ett nytt internationellt kongresscenter intill nuvarande byggnad.

ISO-certifiering

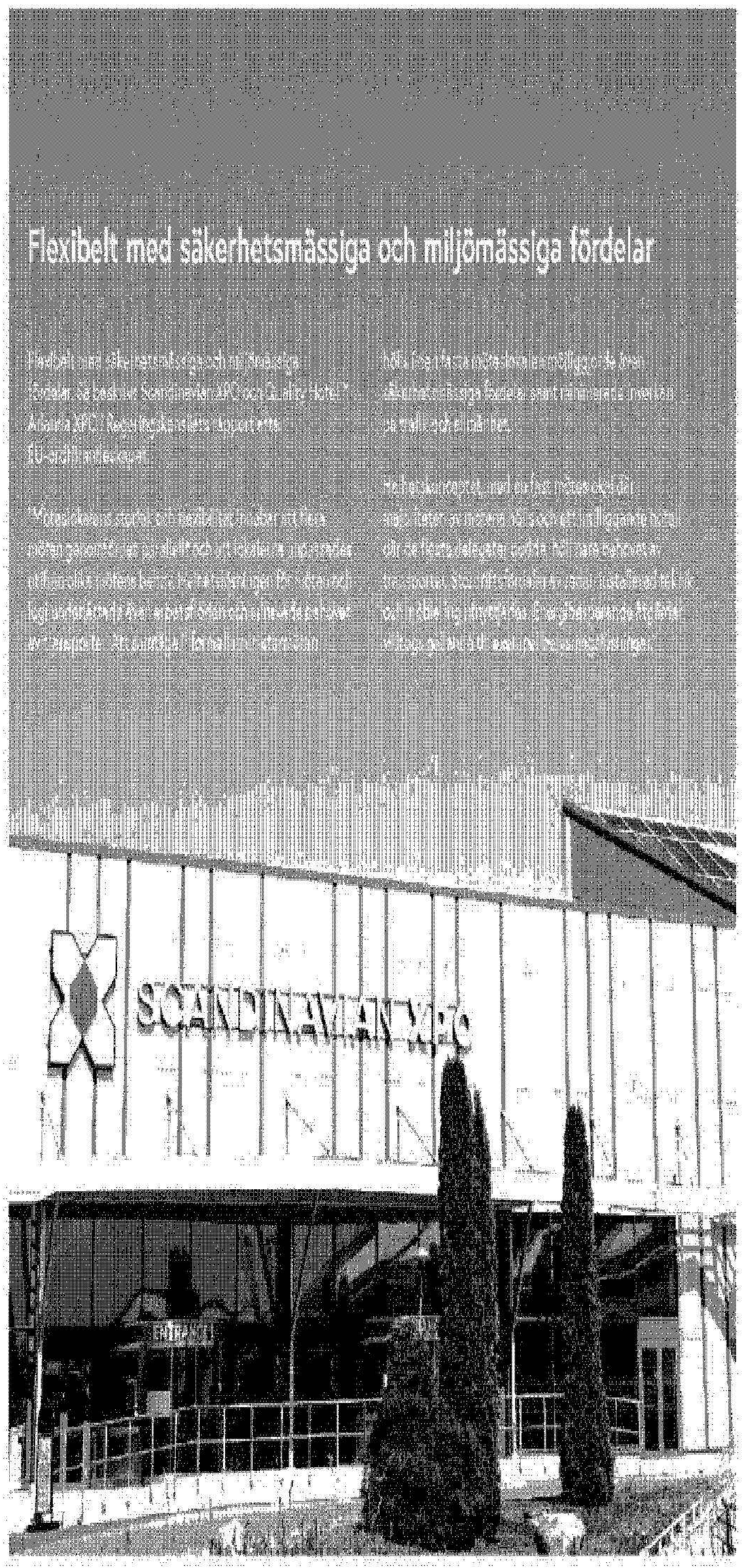
Under året fortgick arbetet för att bli ISO 20121-certifierade. Certifieringen kommer att användas som ett verktyg för att styra planering, genomförande, uppföljning och förbättring av arbetet. Särskilt fokus läggs vid resurseffektivitet, dekarbonisering och att vara en attraktiv och jämställd arbetsplats som främjar hälsa och välbefinnande.

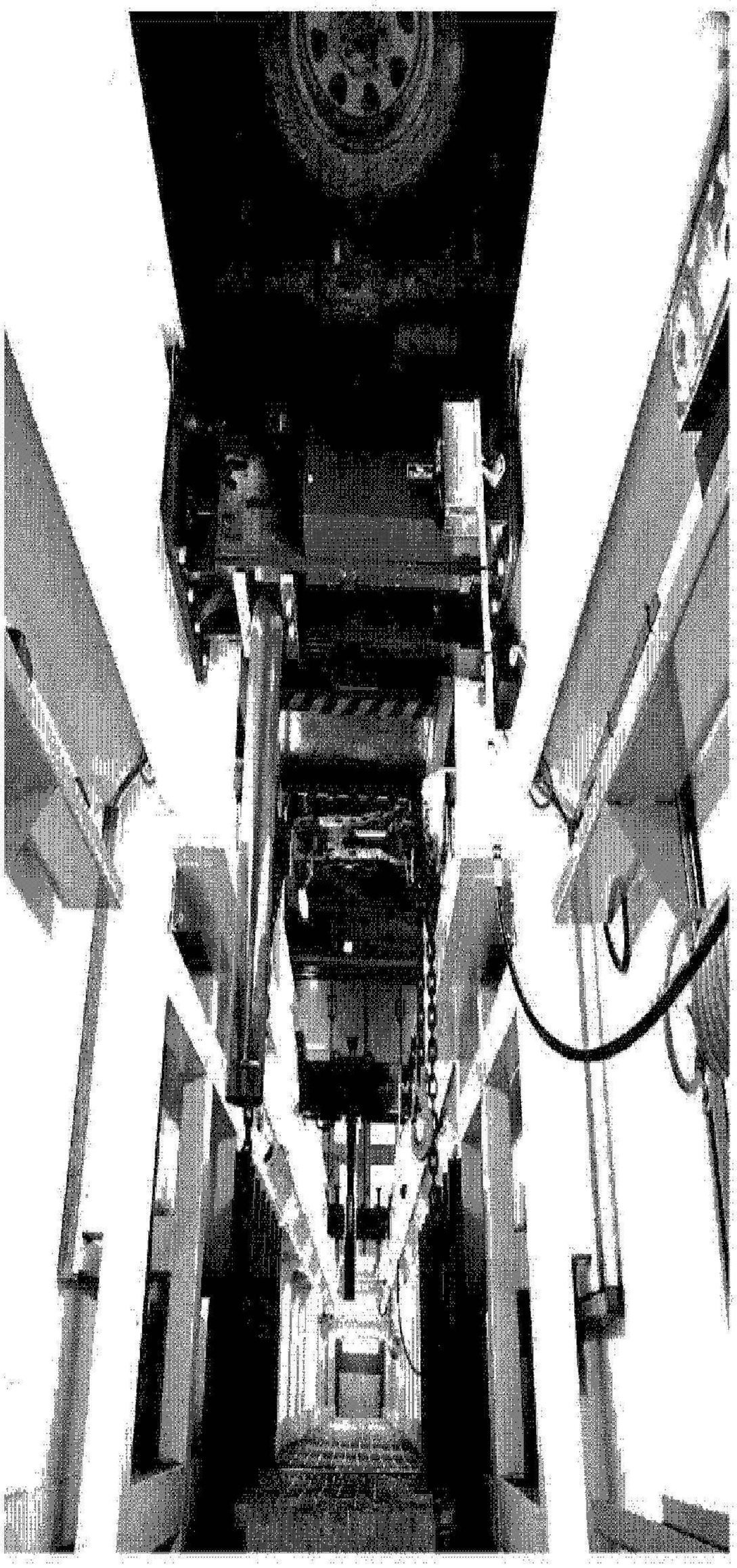
Resurseffektivitet och dekarbonisering

Resurseffektivitet är prioriterat, och sker genom att energianvändning mäts och följs upp och genom kontinuerliga effektiviseringar. Utbildning och dialog med personal och samarbetspartners om återbruk och återvinning syftar till att optimera cirkulariteten och återvinning. Fokus är att minska utsläppen av växthusgaser genom hela värdekedjan, och verka för att i framtiden vara en mötesanläggning som kan erbjuda klimatneutrala möten.

Attraktiv och jämställd arbetsplats

Ett särskilt fokus läggs vid att vara en attraktiv och jämställd arbetsplats som främjar hälsa och välbefinnande. Verksamheten strävar efter att skapa en produktiv och effektiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor. Säkerhet är centralt, och att medarbetare genomgår relevant utbildning.





Training Partner

Training Partner utbildar ett stort antal aktörer inom fordonsindustrin. I spåren av den växande andelen laddbara fordon var efterfrågan fortsatt stor på el- och hybridutbildningar under året.

Training Partner erbjuder utbildningar, tjänster och möten för fordonsindustrin i mötes- och verkstadslokaler och på testbanor för alla fordonstyper. Utbildningarna inom fordonsteknik riktar sig bland annat till generalagenter, importörer, bilverkstäder och bil- och lastbilsmekaniker. Training Partner utbildar också besiktningsingenjörer och besiktningstekniker på både lätta och tunga fordon. I produktportföljen ingår även företagsspecifika utbildningar i allt från ledarskap och praktisk verkstadsjuridik till elektronik och avancerad förarutbildning.

Stabilt affärsläge

Affärsläget var stabilt inom de flesta områden under året, med undantag för dyrare utbildningar inom framför allt kylområden (AC) där mindre verkstäder avvaktar så länge som möjligt med att skicka sina medarbetare på utbildning. Efterfrågan på el- och hybridutbildningar var fortsatt stor och huvuddelen av de tekniska utbildningarna avsåg el- eller hybridfordon. För att möta behovet ladde cirka 500 timmar på internutbildning i grön teknik.

Tyngdpunkt på utbildning

Training Partner bedriver tre akademier som generalagenters outsourcade utbildningspartner vilket innebär ett helhetsansvar för planering, genomförande och uppföljning av all kompetensutveckling. Inom besiktningsutbildningen är Training Partner helhetsleverantör för Besikta och Bilprovningen man utbildar och certifierar även för de andra aktörerna.

Ny affärsmöjlighet inom certifiering

En ny affärsmöjlighet tillkom då krav på SERMI-certifiering (Security Related Vehicle Repair and Maintenance Information) infördes från oktober 2023. Kravet på SERMI-certifiering innebär att både den enskilda fordonsverkstaden och anställda fordonstekniker måste vara certifierade för SERMI för att kunna ta del av stöld- och säkerhetsrelaterad fordonsdata och laddas med sådan mjukvara. Under året bildades därför dotterbolaget Certifierings Partner AB som kontrollerar och följer upp att verkstäder och deras medarbetare kan tillgodogöra sig instruktioner och manualer från olika fordonstillverkare.

En mer hållbar fordonsindustri

Fokus framåt är att fortsätta växa med kunderna, och att upplattas som en pålitlig och progressiv partner inom fordonsutbildning och branschutveckling. Medarbetarna är verksamhetens främsta tillgång, och det råder stor efterfrågan på tekniska utbildare. Training Partner lägger kraft vid att vara en attraktiv arbetsgivare som värnar om medarbetare och att skapa en trivsam arbetsmiljö. Under året har utbildningar för att integrera hållbarhetsperspektivet i den dagliga verksamheten omfattat seminarier för ledningsgruppen, utbildning för vd och konferenser för alla medarbetare. Arbetet fortsätter under 2024 med målsättningen att bidra till en mer hållbar fordonsindustri.

Exempel på kunder: Toyota, Renault, Hyundai, BMW, Nissan, Volvo Trucks, Scania, CNH, Iveco, AGCO, Volvo Cars, Försvaret, Polisen, Bilprovningen, Besikta, RISE, MRF, Transportföretagen, LKAB, Trygg Hansa.

Stockholm Skavsta Airport

Stockholm Skavsta Airport ligger utanför Nyköping, 100 km sydväst om Stockholm, strategiskt belägen nära E4:an och Oxelösunds djuphamn. Flygplatsen har stor betydelse för näringsliv och besöksnäring och är ett viktigt kommunikationsnav.

Under året tillkom Norwegian och Lumiwings som nya kunder. Antalet passagerare ökade med 28,2 procent. Det bidrog till högre försäljning för hyresgästerna, och därmed ökade omsättningsbaserade hyresintäkter för Arlandastad Group.

Största försvarsmaktsövningen på 30 år

Stockholm Skavsta Airport är utsedd till beredskapsflygplats av regeringen. Under våren hölls den största försvarsmaktsövningen i Sverige på över 30 år på området kring flygplatsen. Försvarsmakten var mycket nöjd med övningen och har uttryckt intresse för framtida samarbeten. Flygplatsen är öppen 24/7/365 och har kapacitet att ta emot flygplan av alla storlekar vilket nyttjas av svensk och utländsk försvarsmakt, regeringsplan och ambulansflyg. Flygplatsen är också utvald testflygplats för bland annat gränspolisen när det gäller igenkänningsteknik.

Nationell bas för kustbevakningen

Kustbevakningens nationella bas är förlagd till flygplatsområdet för att övervaka Sveriges kuster och härifrån utgår kustbevakningens flygplan vid internationella uppdrag. De vattenskopande flygplan som MSB upphandlat för att stärka Sveriges och norra Europas brandförsvar är också baserade på flygplatsen och härifrån sköter Saab Aerotech visst underhåll och service.

Aktiviteter för hållbar utveckling

Arbete pågick under året med att ta fram en klimatfärdplan för verksamheten. Fordonsflottan ska lokalt bytas ut till hållbara alternativ. I synnerhet till elektrifiering, under de kommande åren. Stockholm Skavsta Airport ingår också i ett bredare hållbarhetsarbete, där branschverksamheter samgår i organisationen "Grön Flygplats", an gren av Sveriges Regionala Flygplatser. Tillsammans med branschen arbetar bolaget för flygets omställning.

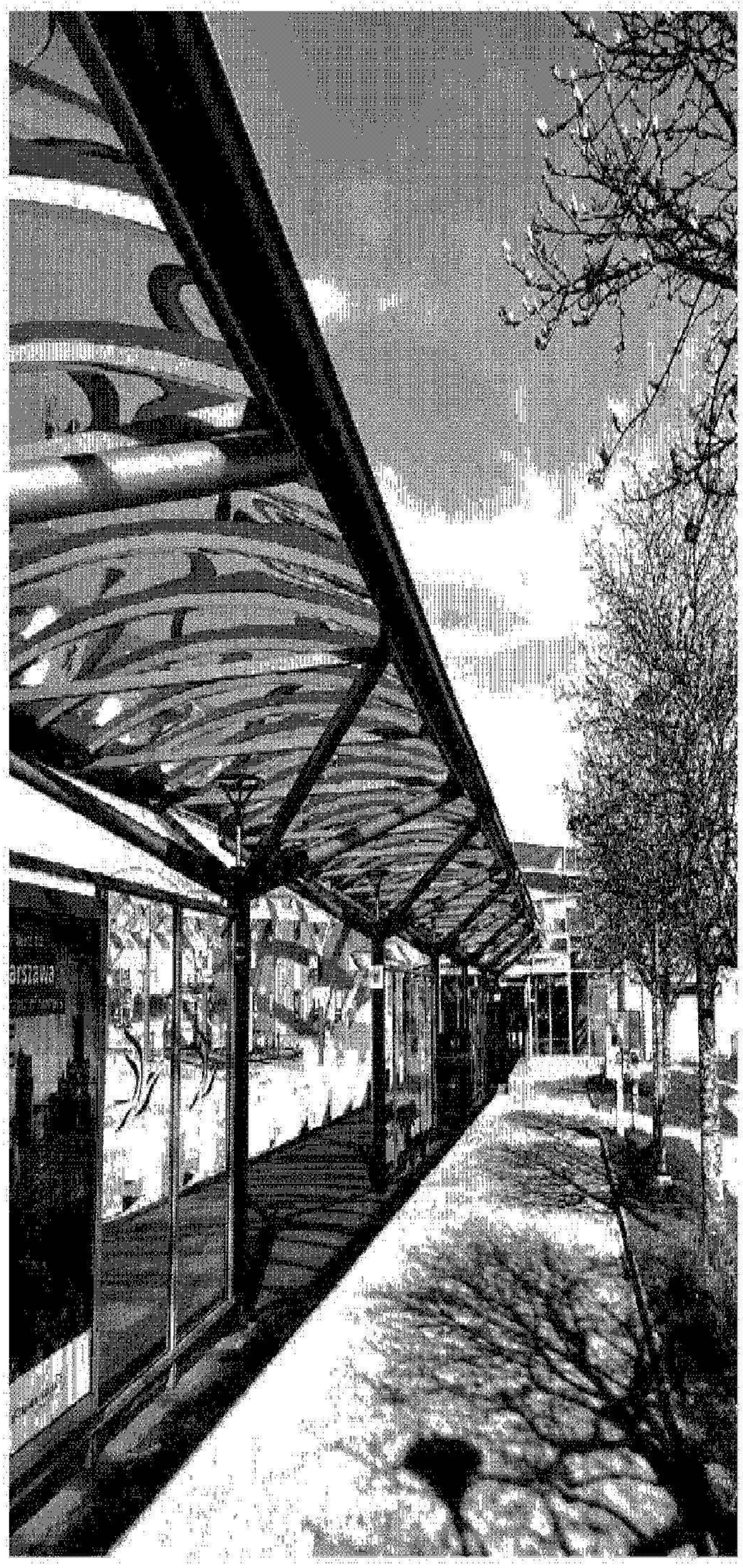
Utveckling och effektivisering

Arbetet fortsatte med att utveckla och effektivisera flygplatsen både genom att öka intäkterna med fler flyglinjer och att minska kostnaderna genom organisatoriska förändringar. Effektiviseringarna väntas påverka resultatet positivt med cirka 8 Mkr 2024 och därefter med cirka 12 Mkr på årsbasis.

Bygget av Ostlänken påbörjas

Under 2024 påbörjas bygget av den nya dubbelspåriga järnvägen Ostlänken, som är en av Sveriges största infrastruktursatsningar. Järnvägen kommer ha ett resecentrum i direkt anslutning till flygplatsen. När den öppnar för trafik 2035 blir restiden cirka 45 minuter från Stockholm och 19 minuter från Norrköping.

Flygbolagskunder: Wizz Air, Norwegian och Lumiwings



Fokus på finansieringsfrågor

Henrik Morén är CFO i Arlandastad Group sedan juni 2023. Han har arbetat med Fastigheter och Finans inom bank och i olika företag sedan 1990-talet, senast som CFO för ett börsnoterat fastighetsbolag. Finansieringsfrågorna har varit i fokus under hans första tid i bolaget.

Högre inflation och stramare penningpolitik har påverkat oss under året i form av högre räntekostnader. Framåt kommer vi att vara mer aktiva i att arbeta med derivat och säkringar av olika slag, räntesäkringar, kapitalbindningssäkringar och inflationssäkringar. Finanspolicyn ger oss de möjligheterna och vi tittar aktivt på dem nu.

"Högre inflation och stramare penningpolitik har påverkat oss under året i form av högre räntekostnader. Framåt kommer vi att vara mer aktiva i att arbeta med derivat och säkringar av olika slag, räntesäkringar, kapitalbindningssäkringar och inflationssäkringar. Finanspolicyn ger oss de möjligheterna och vi tittar aktivt på dem nu."

I nya byggprojekt under året har Arlandastad Group valt att ingå samarbeten i form av joint ventures. Därmed delas risken med samarbetspartners och likviditeten belastas i mindre omfattning.

"Joint ventures har blivit något av ett signum för oss. Det är ett konstruktivt och effektivt sätt att finansiera projekten och ger dessutom fördelar då det till för värdefull kunskap. I den här tiden av osäkerhet bevisar vi också att våra tillgångar i infrastrukturnära områden är strategiskt viktiga och attraktiva med underliggande värden som finns att utveckla. Det blir väldigt tydligt när det kommer in andra aktörer som är villiga att dela tid och pengar med oss."

Arlandastad Group har som mål att öka andelen grön finansiering vid nybyggnation och ombyggnation.

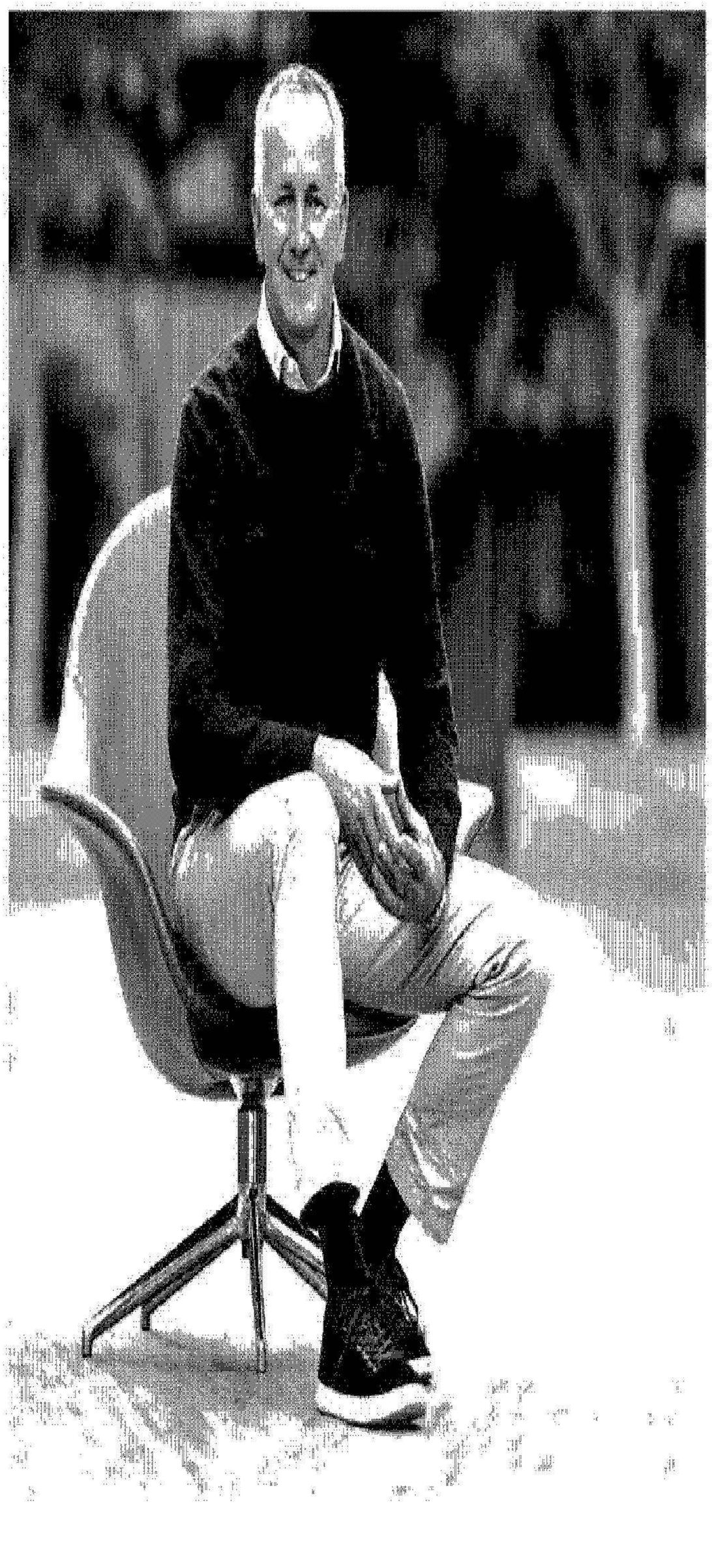
"Vi har ett starkt engagemang att utveckla fastigheter och områden som är hållbara. Vi ser det som en absolut förutsättning för att bygga bolag långsiktigt. Det går ju också igen i de krav som ställs från investerare och banker. Det innebär också en viss kostnadsbesparing om vi kan klassificera lån som gröna."

Under året har utvecklingen och effektiviseringen av Stockholm Skavsta Airport stått högt på dagordningen.

"Det finns en stor outnyttjad potential i Skavsta. Vi kan utveckla området så att det blir den naturliga infrastrukturnod som regionen behöver. Under året har vi tagit väsentliga steg på vägen mot lönsamhet."

Inom ekonomifunktionen ligger fokus på kontinuerligt förbättringsarbete.

"Det handlar om övergripande frågor kring kapitalstruktur, framdrift av projekt och finansiering av projekt. Det handlar också om vårt interna arbete och hur vi koordinerar och konsoliderar arbetet liksom vilka system för rapportering som vi arbetar med. När vi jobbar framåt gör vi det med utgångspunkt i den starka kompetens och engagerade personal vi har. Det är basen för att vi ska kunna fortsätta utvecklas."



Finansiering ett prioriterat område

Finansiering är en prioriterad fråga för Arlandastad Group, såväl den långsiktiga finansieringen som projektfinansiering vilket är avgörande för framtida investeringar.

Finansverksamheten har till syfte att:

- Identifiera och säkerställa god hantering av finansiella risker som uppstår i koncernen
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att möta koncernens betalningsförpliktelser
- Placera överskottslikviditet till högsta möjliga avkastning med beaktande av risk inom de ramar som finanspolicyn anger
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med god intern kontroll och i enlighet med beslutad risknivå

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent
- Belåningsgraden ska över tid ej överstiga 50 procent

Finansiering och finanspolicy

Att förvalta, utveckla och äga fastigheter är en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en väsentligt ökad kostnad ha tillgång till, medel för investeringar, refinansieringar eller övriga betalningar. Risken hanteras främst genom god soliditet och långsiktiga relationer med flera större affärsbanker. Arlandastad Groups finansverksamhet regleras av en finanspolicy som årligen prövas och antas av styrelsen.

Kovenanter

Arlandastad Groups finansiering utgörs huvudsakligen av bankskuld vilken omfattas av så kallade lånekovenanter kopplade till räntetäcksgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Kovenanterna har sin utgångspunkt i den underkoncern som står som låntagare. Vid utgången av året uppfyllde Arlandastad Group stipulerade lånekovenanter. Arlandastad Groups finanspolicy ger möjligheter att använda finansiella instrument, bland annat för sin ränte- och låneportföljshantering. Inga sådana instrument utnyttjades under 2023. Under fjärde kvartalet har bolaget gjort extra amorteringar om 90 Mkr utöver löpande amorteringar.

Räntebärande skulder

Den ansträngda kapitalmarknaden innebär att kostnaden för finansiering var högre under året utifrån väsentligt högre marknadsräntor än tidigare år. Arlandastad Groups räntebärande skulder på 1 597 Mkr (1 659) fördelas per 31 december 2023 på fastighetslån om 1 477 Mkr och ett förlagslån om 150 Mkr. Amortering av låneskulder uppgick till 110,5 Mkr (291). Genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 6,16 procent. 2023. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,16 (1,29). Genomsnittlig löptid för lånen i Arlandastad Group är 2,5 år.

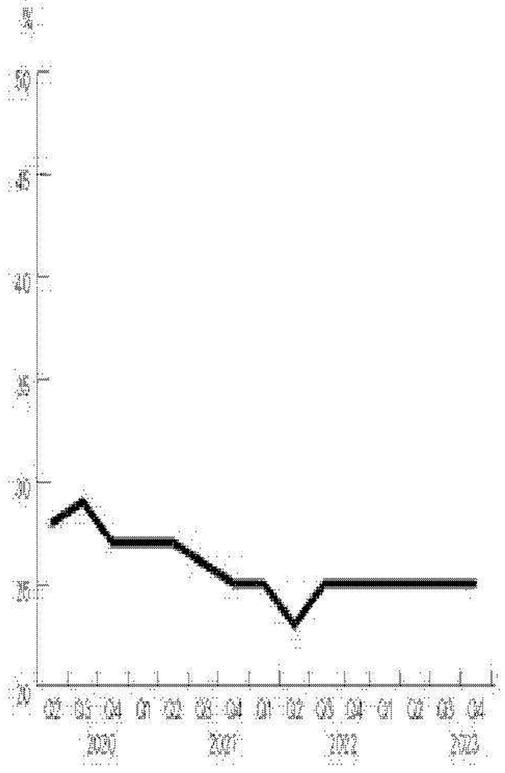
Grön finansiering

Arlandastad Group har en plan för att lägga om befintliga lån till så kallade gröna lån då den del av fastighetsbeståndet som bolaget själv utvecklat utgörs av miljöcertifierade byggnader. Under året erhölls grön finansiering för bygget av Bake My Day. Under 2024 kommer bolaget utvärdera möjlighet till grön finansiering på befintliga lån.

Räntebärande skulder, %

Fastighetslån
(1 447 Mkr)

Belåningsgrad, %



1 597 MKR
(1 659)
Räntebärande skulder

25 %
(25)
Belåningsgrad

6,16 %
Genomsnittlig ränta

Aktien och investment case

Arlandastad Group är noterat på Nasdaq First North Premier i Stockholm sedan 15 september 2021. Totala antalet registrerade aktier uppgår till 63 255 586 stycken och är av ett aktieslag där varje aktie berättigar till en röst. Stängningskursen den 29 december 2023 var 31 kronor per aktie, vilket motsvarar 1 961 Mkr i marknadsvärde.

Per den 31 december 2023 uppgick antalet aktieägare till 1 775, med följande ägarstruktur:

Aktieägare	Innehav, %	Antal aktier
Gelba Management AB	46,6	29 492 206
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	14,2	8 981 855
Styrelsen Invest AS	9,8	6 202 000
CBLDN-Bank Leumi Clients Global	3,8	2 422 473
Kjell och Märta Beijers stiftelse	3,3	2 085 807
The Bank of New York Mellon, NA9	2,4	1 536 791
Futur Pension	1,9	1 222 776
Jörgen Lantz	1,7	1 048 359
Tägehus Holding AB	1,5	991 893
Övriga	14,7	9 914 426

Utdelningspolicy

Arlandastad Group kommer att använda sitt löpande kassaflöde för att finansiera ytterligare exploatering av befintlig projektportfölj samt utförvärva potentiella framtida förvärv inom närmaste åren har styrelsen därför ingen avsikt att föreslå någon utdelning.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

Substansvärde

Substansvärdet per aktie är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare, och består av 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 information om bolagets långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Substansvärdet uppgick vid årets slut till 86 kronor/aktie (89).

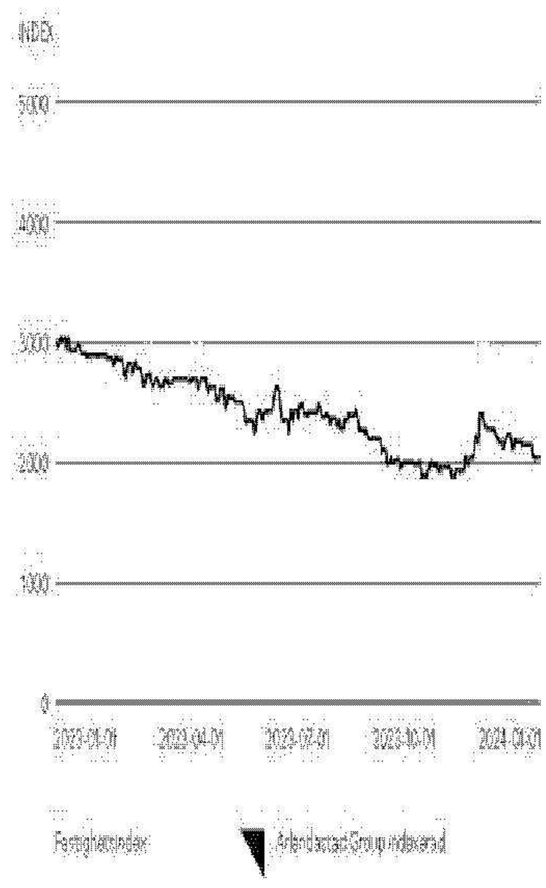
Emissionsbemyndigande

Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, kunna besluta om emission av aktier som ej överstiger 10 procent av antal aktier vid emissionstidpunkten. Bolaget ägde inga egna aktier den 31 december 2023.

Incitamentsprogram

Årsstämman beslutade om ett långsiktigt incitamentsprogram "LTIP 2023" samt emission av teckningsoptioner och efterföljande överlåtelse av aktier och/eller teckningsoptioner. Under året ställde bolaget ut 40 000 aktierätter för eventuellt framtida utnyttjande under LTIP 2023-programmet.

Aktiekursutveckling i relation till fastighetsindex



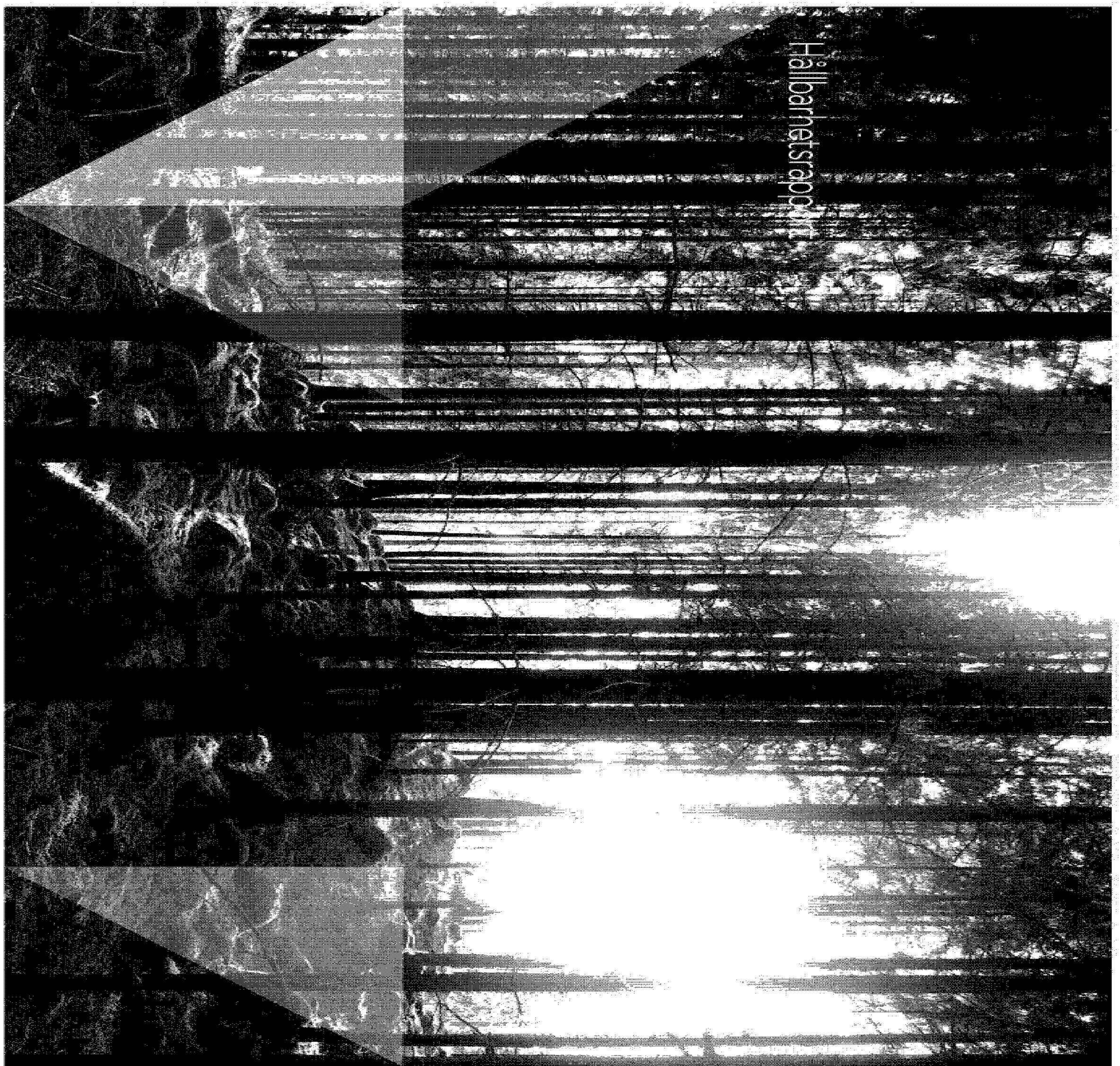
Arlandastad Group som investering

Tre anledningar till att investera i Arlandastad Group:

1. **Strategiskt placerade markinnehav med möjlighet till hög avkastning**
   Arlandastad Group äger och förfogar över stora strategiskt placerade områden med en projekt- och byggrättsportfölj i anslutning till attraktiva infrastrukturnoder. Marken har förvärvats till fördelaktiga ingångsvärden, vilket gör att bolaget kan nå hög avkastning på investerat kapital när beståndet utvecklas.

2. **Affärsmodell som skapar värden i flera led**
   Affärsmodellen bygger på att kontrollera och skapa värden i alla led av värdekedjan från förvärv av mark och planprocesser till byggandet och sedermera förvaltning av fastigheterna. Därutöver skapar bolaget värde och synergier genom att äga och driva operativa verksamheter i det egna fastighetsbeståndet.

3. **Långsiktighet och låg belåning ger stabilitet och förutsättning för hållbar tillväxt**
   Arlandastad Group arbetar långsiktigt och i dialog med kommuner, myndigheter och företag för att bygga värdeskapande värden, till gagn för såväl aktieägare som samhället i stort. Långsiktighet i affärsbeslut och en låg belåningsgrad ger stabilitet och förutsättning för hållbar tillväxt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
220C5D4E7CC04A7DA0B3E1E8A0A2B73D

Ramverk för hållbart företagande

Hållbarhet är en central del av affärsstrategin för att fremtidssäkra Arlandastad Group. Med en ambition att utmana och ständigt förbättra skapar vi, tillsammans med partners och samhälle, hållbara och attraktiva platser.

I linje med Arlandastad Groups övergripande syfte "Vi gör plats för framtiden" implementerades under 2023 hållbarhetsramverket FRAMTIDEN. Ramverket bygger på tidigare mål och strategier men med en ökad bredd, och adresserar bolagets väsentliga hållbarhetsområden. Fördjupad information om väsentlighetsanalysen finns på sidan 36–38. Hållbarhetsramverket integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete. Under respektive område finns mål, nyckelinitiativ, aktiviteter samt KPI:er för att kunna mäta resultat och framsteg.

Vi bygger för framtiden idag

Eftersom Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från mark för värdutlåtning förvaltning av färdiga fastigheter kan bolaget påverka såväl miljö och ekosystem vid exploatering av områden som klimatpåverkan vid byggnation och drift av fastigheter. Fastighetsbranschen har stor påverkan på människa och miljö och fokus är att minimera negativ påverkan samt bidra positivt när det är möjligt. Arlandastad Group arbetar för att reducera utsläpp av växthusgaser inom verksamheten och i produktionskedjan. Vid förädling av mark tar vi ansvar för naturresurser, biologisk mångfald och vattenhantering. Vi tar även hänsyn för klimatrelaterade risker som klimatförändringarna innebär.

F Finansiering Genom att koppla finansiering till vårt hållbarhetsarbete möjliggör vi en bredare bas av investerare och mer förtroendefulla relationer med finansiärer.

R Resurseffektivitet Vi ska verka för ökad resurseffektivitet och cirkularitet.

A Affärsetiskt En god affärsetik ska genomsyra hela vår verksamhet och värdekedja.

M Människan Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare samt hos de människor och vistas på våra platser.

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

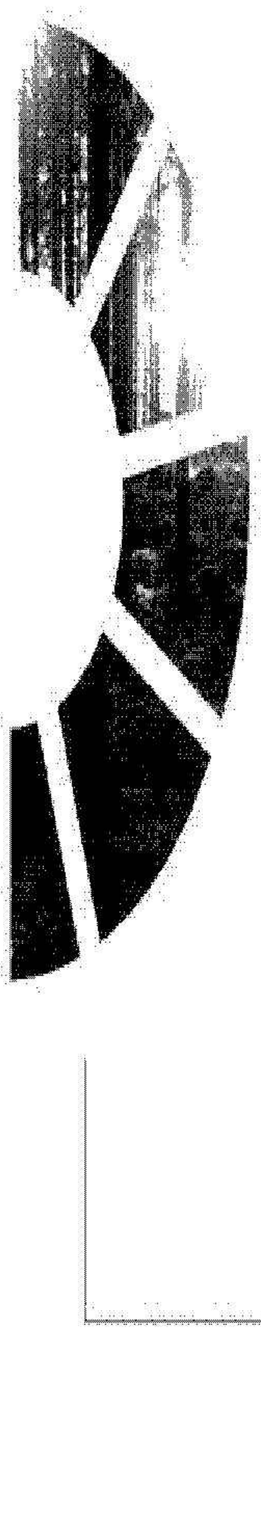
I Innovativt Omställningen mot ett hållbart samhälle kräver att vi tänker innovativt för nya vägar framåt.

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

E Ekosystemtjänster Vi ska skydda ekosystemtjänsterna och den biologiska mångfalden.

N Nu Vi behöver agera nu för att skapa det framtid vi vill ha.

Hållbarhetsmål och aktiviteter



Vi gör plats för FRAMTIDEN

Områden	Vad	Mål	Aktiviteter
F – Finansiering	Genom grön finansiering vill vi få ut fullt värde på våra fastigheter, en bredare bas av investerare samt förtroendefulla relationer med finansiärer.	100 % grön finansiering vid nybyggnation samt större ombyggnation.	Nya lån ska hållbarhetsklassas. Utvärdera befintliga lån och undersök möjlighet till grön finansiering för bättre räntevillkor.
R – Resurseffektivitet och cirkularitet	Vi ska verka för ökad resurseffektivitet och cirkularitet.	100 % miljöcertifiering vid nybyggnation samt vid större ombyggnationer. Energieffektivisering av befintliga fastigheter. Främja cirkulära flöden genom högre sorteringsgrad samt process för återbruk.	Fortsatt arbete med miljöcertifiering fastigheter. Energieffektivisering av befintliga fastigheter. Uppdatera och förbättra arbetssättet kring restproduktklassificering, återbruk och massahantering i projekt.
A – Affärsetik	En god affärsetik ska genomsyra hela vår verksamhet och vårdeerbjudande.	100 % av våra strategiska leverantörer ska godkännas och efterlevas vårt uppförandekod.	Hållbarhetsgranskning av utvalda strategiska leverantörer i samband med kontraktsskrivning. Kontrollsystem på plats i linje med branschinitiativ för en hållbar byggbransch.
M – Människan	Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare, såväl de som verkar i som de som vistas på våra destinationer.	Stärkt medarbetarengagemang. Nollvision om arbetsolycksfall med allvarliga konsekvenser.	Fortsatt och förtydligande arbete med mänskliga rättigheter. Förebyggande och systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM).
T – Tillsammans	Tillsammans kan vi skapa helt nya möjligheter för oss och våra hyresgäster.	Grona hyresavtal på plats med våra partners/hyresgäster.	Leila nya hyresavtal ska en grön bilaga bifogas. Dialog med utvalda hyresgäster kring gemensamt hållbarhetsarbete.
I – Innovativt	Omställningen kräver att vi hittar nya innovativa sätt att göra saker på.	Vi arbetar nära samhälle med samhälle, stat och kommun för att säkerställa infrastrukturlösningar, samhällsåtaganden och effektiva beslutsvägar.	Projekt "självkörande bussar"
D – Dekarbonisering	Med dekarbonisering arbetar vi för att minska utsläppen av växthusgaser genom hela värdekedjan.	Klimatneutral i egen verksamhet till 2030 scope 1 och scope 2. Utsläppen av växthusgaser vid byggnation och anläggning ska minskhalveras till 2030 (förslag).	Framtagning av energistrategi mot klimatneutralitet. Fortsatt arbete i linje med klimatfärdplan.
E – Ekosystemtjänster	Skydda ekosystemtjänster och biologisk mångfald.	Tillföra ekosystemtjänster i större projekt.	Inventera och analysera ekosystemtjänster och naturvärden samt utvärdera möjliga åtgärder för att främja ekosystemtjänster.
N – Nu	Vi behöver agera nu för att skapa den framtid vi vill ha. Genom tydlig styrning och uppföljning säkerställer vi att hållbarhetsarbeta bedrivs på rätt sätt och i den takt omställningen kräves.	Säkerställa ett systematiskt hållbarhetsarbete i linje med kraven i CSRD.	Nulägesanalys CSRD med implementeringsplan presenteras på plats. Presenteras för styrelse (kvartal 1)

Klimatutsläpp och energi

Energi och utsläpp av växthusgaser

Minskad klimatbelastning och högre energieffektivisering är två av bolagets viktigaste hållbarhetsfrågor. Arlandastad Groups ambition är att ha all verksamhet i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Det kommer att krävas en stor omställning för att nå bolagets mål och vi är ödmjuka inför det arbete som det innebär. Under året har fokus legat på att kartlägga och förstå klimatavtryck samt sätta mål för fastighetsutvecklingen. Rutiner har arbetats fram för att lättare kunna följa upp klimatdata. Som stöd i det arbetet har vi tecknat avtal och implementerat systemstöd för hantering av hållbarhetsdata vilket underlättar i processen med verifiering, spårbarhet och transparens av klimatavtryck. Den kraftiga ökningen av växthusgasutsläpp förklaras därmed av bättre dataunderlag snarare än en ökning av faktiska växthusgasutsläpp. Under kommande år fortsätter arbetet med att inkludera och sätta scope 3-mål för operativa verksamheterna. I bilden nedan beskrivs det arbete som gjorts samt nästa steg i strävan mot en verksamhet i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål.

Verksamhet i linje med Parisavtalets 1,5-graders mål

STEG 1	STEG 2	STEG 3	STEG 4	STEG 5
Vi kartlägger & mäter utsläppen i hela värdekedjan	Klimatmål på plats	Åtgärder som bedöms nå mål sätts på	Extern verifiering	Uppföljning och kommunikation av resultat
Koncernövergripande sammanställning över koldioxidutsläpp, scope 1, 2 Scope 3 förstudie	Vi har satt klimatmål till 2040 i linje med verksamheten • Klimatneutral egen verksamhet (scope 1, 2) • Halvera utsläppen vid nybyggnation till 2030 (scope 3)	Övergripande handlingsplan på plats med prioriterade åtgärder Två huvudområden • Energi • Material	• Regelbunden processgång • Fyr kommande åtgärder såsom riktad avsamlingstorkning och pH-reglering • Dialog med relevanta myndigheter • Påvisa koldioxidreducering genom minskat mängder massatransporter	Utvärderas och följs upp i samband med kvartals- och årsredovisning
Koldioxidutsläpp, ton CO_2e scope 3 för samtliga operativa verksamheter	På sikt kommer vi att ta fram långsiktiga mål till 2050		På sikt planerar vi att verifiera mål och process externt - i linje med CSRD	

Klimatförändringar

Fastighetssektorn är en av de sektorer i Sverige som kommer att möta utmaningar på grund av klimatförändringarna. Systematiska risker är exempelvis att byggnadsmaterial kan påverkas negativt av stigande temperaturer och ökad nederbörd. Hur stora de klimatrelaterade riskerna blir beror på framtida nivåer av växthusgaser i atmosfären. Läs mer på sida 39–40 under Risker och riskhantering.

Förändrat energilandskap skapar möjligheter

Under 2023 påbörjades arbetet med att ta fram en koncernövergripande energistrategi. Syftet är att navigera rätt i ett förändrat energilandskap där bolaget, samtidigt som vi minskar de CO2-relaterade utsläppen, ökar lönsamheten och säkrar en sund värdering av fastighetsbeståndet. Under de senaste åren har ekosystemen och elmarknaderna utsatts för stora utmaningar, vilket medför ökade priser och även ett förhöjt risk för effektbrist. Ekosystemet genomgår den största förändringen sedan det började byggas ut för 100 år sedan vilket har en stor påverkan på fastighetsägare. Som ett resultat av detta har Arlandastad Group skruvat upp fokus på energifrågan ytterligare. Genom att ta fram en energistrategi får vi ett helhetsgrepp kring energifrågan och utvärderar bolagets specifika förutsättningar kring solelproduktion, energilager, styrning av fastigheter och mer.

Parallellt med att en energistrategi tas fram sker ett fortlöpande arbete med att energieffektivisera och minska energibehov. Arlandastad Group har 100 procent grona elavtal vilket säkerställer att all inköpt el till fastigheterna är förnybar.

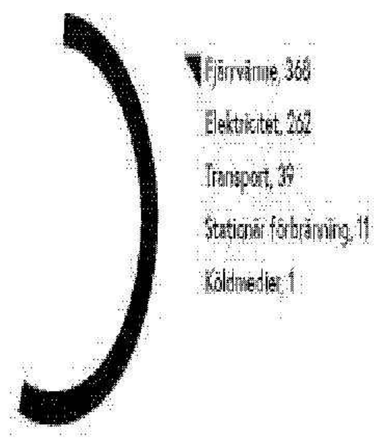
Klimatmål i korthet:

- Klimatneutral förvaltning scope 1 och scope 2
- Utsläppen av växthusgaser vid byggnation och anläggning ska minst halveras till 2030 (basår 2023).

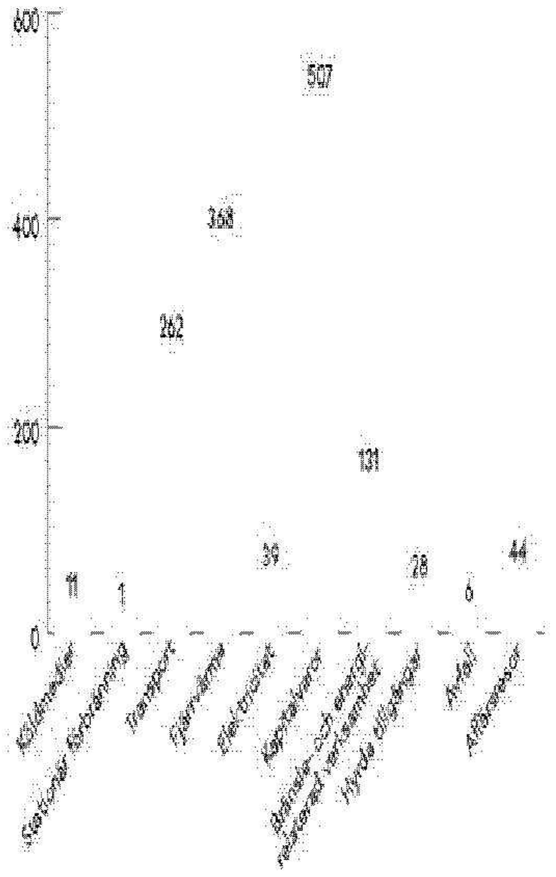
Grön mobilitet

Höga ambitioner kring tillgänglighet finns alltid i Arlandastad Groups utvecklingsplaner. Vi arbetar för att ständigt förbättra det viktiga samarbetet med Trafikverket och Länsstyrelsen för att uppnå hållbarhet i kommunikationer till och från våra områden. Under kvartal tre färdigställdes en förstudie kopplad till introduktion av självkörande fullstor buss i Arlandastad. Förstudien kom fram till att en pilots tydliga bedöms ha potential att resultera i införandet av nya tjänster med fullskaliga självkörande bussar inom en snar framtid. Det har lett till ett beslut att lämna in tillståndsansökan till Transportstyrelsen.

Koncernövergripande scope 1 och 2, tCO_2e



Växthusgasutsläpp, scope 1, 2 och 3



Miljö

Ökad cirkularitet och resurseffektivitet

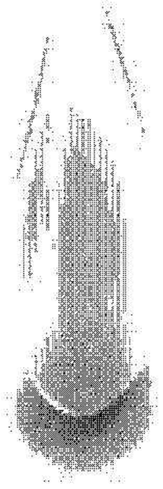
Resurseffektiva lösningar är viktiga för att Arlandastad Group ska fortsätta minska klimatavtrycket. Bolaget försöker alltid att återanvända befintligt material och mindre. Genom överblick av processer och aktiviteter i området är det möjligt att hitta synergier. Inför en rivning eller ombyggnation görs alltid en inventering för att ta tillvara det som kan återanvändas vid nästa hyresgästanpassning. I projekt premieras återbruk och cirkulära lösningar där byggmaterial tas tillvara för att återbrukas i så stor utsträckning som möjligt. Resultatet blir bland annat minskade avfallsvolymer och färre transporter. Det ger lägre omkostnader och fler hållbara lösningar som ger positiva effekter på ekonomi, miljö och samhälle.

Avfall i verksamheten uppkommer dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och bolaget själva genererar i driften. Det senare baseras med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Byggnadsavfall från bolagets projekt hanteras av respektive entreprenör och under året har kraven skärpts på inrapportering av avfallsstatistik.

Ekosystemtjänster

Exploatering av mark innebär ett stort ansvar med hänsyn till biologisk mångfald och ekosystemtjänster där närheten till dricksvattentäkt och vattenskyddsområde gör vatten till en särskilt viktig fråga för Arlandastad Group. I linje med nationella och internationella miljömål strävar bolaget efter att förbättra och skydda vattenkvaliteten i dess områden. Arbetet sker på flera nivåer genom inventering, undersökningar, utredningar och åtgärder. För varje mark skulle ligga kvalitet och förutsättningar. Massor anlägga alltid hanteras utifrån de specifika förutsättningar som råder.

Arlandastad Group tar ansvar för den mark som bolaget som exploatör har tagit i anspråk med målsättningen att göra den bättre än skicket vid förvärvet av den. I marken i utredningsprojektet Explore Arlandastad är inte förorenad men innehåller högre halter av vissa naturligt förekommande metaller, halvmetaller och oxidfider i syfte att minimera spridning av naturligt förekommande metaller finns ett omfattande kontrollprogram



Explore Arlandastad har vi renat 129 000 kubikmeter vatten via våra dammar under 2023, motsvarande dygnskonsumtionen av dricksvatten för 1 miljon personer.

där bolaget genom regelbunden provtagning av ytvatten, grundvatten och jordmassor kan identifiera kemisk sammansättning och vidta rätt tekniska åtgärder för att skydda kringliggande områden.

Förekomst av PFAS Explore Skavsta

Utredning i närheten till flygplats gör PFAS till en central fråga för Arlandastad Group. PFAS från brandskum har påträffats i jord och grundvatten söder om Stockholm Skavsta Airport, där Försvarsmaktens tidigare brandövningsplats är en föroreningskälla. Genom kontrollprogram råder kännedom om spridningen av PFAS och kontrollen på de PFAS-föreningar som förekommer och passerar inom bolagets område. I samband med planerad byggstart av Ostlänken kommer ett stort saneringsarbete att påbörjas där en betydande del av de förorenade massorna kommer att schaktas bort.

Hållbarhetscertifiering av byggnader

Hållbarhets- och miljöcertifieringar av byggnader är ett viktigt verktyg för att säkerställa ett hållbart byggande med minskad miljöpåverkan samt sunda och hälsosamma miljöer. Inför varje project utvärderas kontinuerligt valet av miljöcertifieringssystem. Under 2022 har EU-taxonomin och annan kommande lagstiftning varit en viktig faktor vid utvärderingen. Med en certifiering möjliggörs grön finansiering vilket ger bättre villkor för bolaget både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ.

Process för hantering av förorenade områden

Inventering
- Inventering av grund- och ytvattenflöden samt kartering av jord och berg

Undersökningar och utredningar
- Omfattande provtagning av grundvatten, ytvatten, jord och berg i syfte att identifiera av föroreningar eller förekomster av riskämnen
- Riskbedömning i stort och lokalt utifrån påverkade recipienter och naturvärden i närområdet

Åtgärder
- Tekniska åtgärder såsom sedimentering, läga ån av ytvatten och tillförsel av vattenmaterial
- Placering av material inom området planeras efter riskklass. Massklassade efterbehandlas. Genom att återanvända massor inom området kan onödiga transporter undvikas och utsläpp av växthusgaser minskas

Uppföljning och samverkan
- Regelbunden provtagning
- Ev. kompletterande åtgärder såsom ökad sedimentering och pH-reglering
- Dialog med relevanta myndigheter
- Påvisa lokalisk och diffus spridning genom mark, grund- och ytvattenprover

Aktuella miljöcertifieringar

Projekt	Status	Tid	Certifiering	Nivå	Projekttyp
Drivelab Test Track 1	Klart	2013	Ceequal	Very Good	Markprojekt
Drivelab Sales & Service	Klart	2015	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad
Långtidsparkering P1	Klart	2017	Ceequal	Excellent	Markprojekt
Drivelab BIG	Klart	2019	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad
Scandinavian XPO – Befintligt Hotel	Pågår	Q4 2024	BREEAM Refurbishment	Very Good (under behandling)	Ombyggnad
Scandinavian XPO – Nytt hotell	Pågår	Q4 2024	BREEAM New Construction	Excellent (under behandling)	Nybyggnad
Scandinavian XPO – Event	Pågår	Q4 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	Pågår	Q4 2024	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad

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

Människan i fokus

Arlandastad Group vill främja hälsa och välbefinnande hos de som verkar i och vistas på bolagets områden. Genom att visa förtroende för medarbetare och ge dem möjlighet att styra över eget arbete, skapas engagemang och trivsel.

Gott ledarskap är en förutsättning för att må bra på arbetet. Arlandastad Group arbetar därför kontinuerligt med att utveckla och stärka ledare. Tydlighet kring förväntningar och förståelse för hur medarbetare, inom ramen för sin roll, kan bidra till affärens är en nyckelfaktor. Möjlighet till utveckling är en viktig del i att skapa medarbetarengagemang och driv i organisationen. Under året genomfördes samtidigt omfattande organisatoriska förändringar i både Arlandastad och Skavsta för att stärka bolagets förutsättningar för långsiktigt hållbar tillväxt. Åtgärderna innefattar bland annat att ett trettiotal medarbetare inom Stockholm Skavsta Airport varslades om uppsägning på grund av arbetsbrist.

För att mäta medarbetarnas lojalitet och engagemang används en employee Net Promoter Score (eNPS). Under 2023 genomfördes medarbetarundersökningen med tillägget att Stockholm Skavsta Airport för första gången inkluderades. Koncernens eNPS uppgick till –11, vilket är en minskning jämfört med förra året. Resultatet i medarbetarundersökningen ger oss betydelsefull information i förbättringsarbetet.

Mångfald och ickediskriminering

Alla människor har lika värde och ska behandlas jämlikt och med respekt. Medarbetare ska ges samma rättigheter och möjligheter, och arbetsplatsen ska vara fri från mobbning och trakasserier. Arlandastad Group strävar efter mångfald då olikheter berikar, och genom en kompetensbaserad rekryteringsprocess främjas en förutsättningslös rekrytering. Vid förvissningen tas hänsyn till lönerevisionsstatistik och medarbetarnas individuella prestation.

Det råder en nollvision för diskriminering och trakasserier. Visselblåsarfunktionen är ett viktigt verktyg för att säkra uppföljning. Inga fall av diskriminering har rapporterats under 2023. Ytterligare en viktig fråga är jämställdhet. Under 2023 var 40 procent kvinnor och 60 procent män i koncernens ledningsgrupp. Detaljerad information återfinns på sidan 77.

Värderingar

Värderingarna genomsyrar bolaget och under året har workshops genomförts som ett led i ett kontinuerligt förbättringsarbete. De gav god inblick i medarbetarnas uppfattning om värderingarna och vi enades om att värdeordern är fortsatt relevanta för oss.

Lagspelare

Den bästa vägen till framgång går via samarbete. Vi lyssnar på varandra, oavsett om du är kund, medarbetare eller partner och letar alltid efter lösningar där att plus ett blir tre. Vi vet att helheten är större än delarna och driver av att skapa synergier i allt vi gör. Vi tror på laget och jobbar alltid för att göra våra kunder till vinnare.

Möjliggörare

Att explorateta ett område är inget självändamål. Vi finns för att behovet av vita utblick och fruktbara möten finns. Vi ser potential, lägger pusslet och öppnar upp för möjligheter. Vi ställer rätt frågeställaren och löser de problem som finns. Vi bygger inte fastigheter, vi förverkligar drömmar. Och vi ser kontinuerligt gärna förändring för det finns mycket som kan göras ännu bättre. Där idéer finns, växer framtiden.

Utmanare

Förmågan att tänka nytt skiljer ledare från följare. Vi siktar högt och hittar egna vägar dit. Vi är entreprenörer i hjärtat och möter våra kunder med nyfikenhet och kända för vår speciella situation. Vi är snabbfotade och fattar inte i beredningsprocesser. Den som går andras lotspår kommer aldrig först. Vi tror på oss själva, våra samarbetspartners och framtiden.

Pålitliga

Vi inspireras av djärva visioner, men älskar beslut och att få saker att hända. Vi tar vårt ansvar, håller vad vi lovar och tänker hållbart och långsiktigt. Vi vet att ordning och reda bygger förtroende och hållbara relationer. Ett handslag är ett handslag.

Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

Arbetsmiljön ska vara säker, trygg och bidra till hälsa och välbefinnande. Arlandastad Group arbetar proaktivt för att förebygga stress och psykisk ohälsa. Prioriterat i detta arbete är att möjliggöra en god balans mellan arbete och fritid samt att uppmuntra till hälsosamma vanor. Medarbetare erbjuds en hälso- och sjukvårdsförsäkring med service, dygnet runt, året om. Tillsammans med en nordisk sjukvårdsförsäkring säkerställs och förebyggs ohälsa.

I en tid av omfattande förändring har särskild vikt lagts vid medarbetarnas hälsa och välmående genom återkommande hälsofrämjande åtgärder såsom hälsolunchier, mindfulness och gemensamma aktiviteter. Systematiskt arbetsmiljöarbete bidrar till att minimera risken för ohälsa och olycksfall samt skapa förutsättningar för högt engagemang och trivsel hos medarbetarna. Under året genomfördes utbildning inom arbetsmiljö och ledarskap för bolagets chefer. Arbetet med arbetsmiljöfrågor har definierats och processer och rutiner har setts över och anpassats.

Under 2024 fortsätter aktiviteter kopplade till hälsa och friskvård att vara prioriterade och ytterligare steg tas för att förenkla det systematiska arbetsmiljöarbetet med tydliga processer för att förebygga ohälsa. Arlandastad Group har en nollvision när det gäller arbetsskador och stressrelaterad ohälsa. Under 2023 inträffade två allvarliga olyckor, vilka rapporterades till AMV enligt bolagets rutiner.

Urval av prioriterade aktiviteter och förbättringsarbete under 2024:

- Kompetenshöjande insatser för chefer och medarbetare
- Arbetsmiljö och arbetshälsa, plan för aktivt förbättringsarbete i koncernen utifrån en årlig uppföljning av SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete)
- Fortsatta definiera, förenkla och förtydliga vårt EVP (Employer Value Proposition)
- Stödja verksamheten i förändringsarbetet och därmed förbättra internkommunikationen samt implementeringen av nya system

Hållbarhet i värdekedjan

En förutsättning för att lyckas med hållbarhetsarbetet är att ha en god samverkan i alla led. Det är tillsammans med andra aktörer som vi kan fortsätta utvecklas, inspirera, förändra och skapa hållbara affärer.

Styrning av leverantörsled

För att säkra goda arbetsförhållanden och minska risken för korruption är kravställning och uppföljning av leverantörer en viktig del. För att säkerställa ett proaktivt hållbarhetsarbete hos leverantörerna arbetar bolaget kontinuerligt med såväl dialog och samverkan som med kravställning och uppföljning. Arlandastad Group har tagit fram en uppförandekod för leverantörer samt påbörjat arbetet med en mer kraftfull process för kravställan mot leverantörer inom byggsektorn, det vill säga bolagets prioriterade leverantörer. Ambitionen är stark för att verka på ett korrekt sätt utifrån ett etiskt perspektiv. En affär med Arlandastad Group ska genomsyras av respekt, tydlighet och professionalism. Det är av yttersta vikt att alla medarbetare och samarbetspartners känner trygghet i att bolaget uppträder affärsmässigt korrekt i alla sammanhang.

Det är entreprenörerna som har arbetsgivaransvaret samt det yttersta ansvaret för arbetsmiljön under byggprojekt och detta regleras i bolagets avtal. Entreprenören har huvudansvar för att genomföra och följa upp riskanalyser och riskvinteringar i de olika skedena av byggprocessen. På arbetsplatserna finns byggarbetsmiljösamordnare, BasP och BasU, som ansvarar för säkerheten genom hela projektet. Arlandastad Group uppmuntrar leverantörerna och deras anställda att rapportera identifierade risker och informerar även om bolagets visselblåsarfunktion som kan användas av alla externa parter.

Bolaget har en god samverkan med entreprenörerna och spelar en aktiv roll i att förebygga tillbud och kontrollera att alla säkerhetsrutiner följs samt att riskerna på arbetsplatsen minimeras. Detta säkerställs genom systematiskt arbetsmiljöarbete med fysiska skyddsronder där fel och brister måste åtgärdas och dokumenteras.

Gröna hyresavtal

För att säkerställa samverkan över tid har Arlandastad Group tagit fram en bilaga till hyreskontrakt med förslag på gemensamma åtgärder tillsammans med hyresgäster för en minskad klimatpåverkan och ökad hållbarhet. Idag är hyresgäster mer intresserade av hållbara lösningar och utveckling än tidigare. Tillsammans med hyresgästerna ser Arlandastad Group över deras energibehov för bästa möjliga alternativ. Genom att erbjuda resurseffektivare fastigheterna möjliggörs för hyresgäster att öka återvinningsgraden och minska sitt avfall. Under året har fem gröna hyresavtal tecknats. Målsättningen är att successivt inkludera samtliga hyresgäster inom ramen för arbetet med gröna hyresavtal. Där finns ett tätt samarbete och en pågående dialog med hyresgästerna för att säkerställa att deras verksamhet bidrar till detta.

Lokal förankring och samverkan för en hållbar utveckling

I fastighetsutvecklingsarbetet är samverkan med samhälle, stat och kommun viktigt. Detta för att säkerställa infrastrukturlösningar, samhällssatsningar och effektiva beslutsvägar. I syfte att säkerställa en stark lokal förankring och vara en accelerator för en hållbar utveckling i de områden bolaget verkar inom, arrangerade Arlandastad Group tillsammans med kommunerna Sigtuna och Nykvarn två hållbarhetsevent där över 150 personer deltog från näringslivet, offentlig sektor och civilsamhälle till inspiration, lokala paneldebatter och workshops på temat hållbar utveckling. Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där Arlandastad Group är verksamt är viktigt. Det gäller inom stadsplanering generellt men särskilt inom ramen för detaljplaneprocessen. När bolaget ansökt och fått ett planbesked tar kommunen fram ett planförslag varefter det finns utrymme för att lämna synpunkter. Under året har det även skapats en funktion på bolagets hemsida där det är möjligt att fortlöpande lämna synpunkter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3620B142170D564FDABB8316BA6A28732

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Intressenter

Arlandastad Groups viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare (befintliga och potentiella), ägare, samhällsaktörer/myndigheter, leverantörer och projektentreprenörer, långivare, banker och andra kapitalmarknadsaktörer samt media. Kontakten och dialogen med var och en av dessa intressentgrupper är av yttersta vikt för att Arlandastad Group ska kunna bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt. En kartläggning och analys av väsentliga hållbarhetsfrågor möjliggjordes bland annat genom löpande input från bolagets intressenter genom olika situationer och kanaler.

Väsentlighetsanalys

Bolagets väsentlighetsanalys har tagits fram i dialog med ledning och utvalda medarbetare samt är godkänd av styrelsen. Input till analys har utgjort via omvärldsanalysen och diskussioner med experter och ledning.

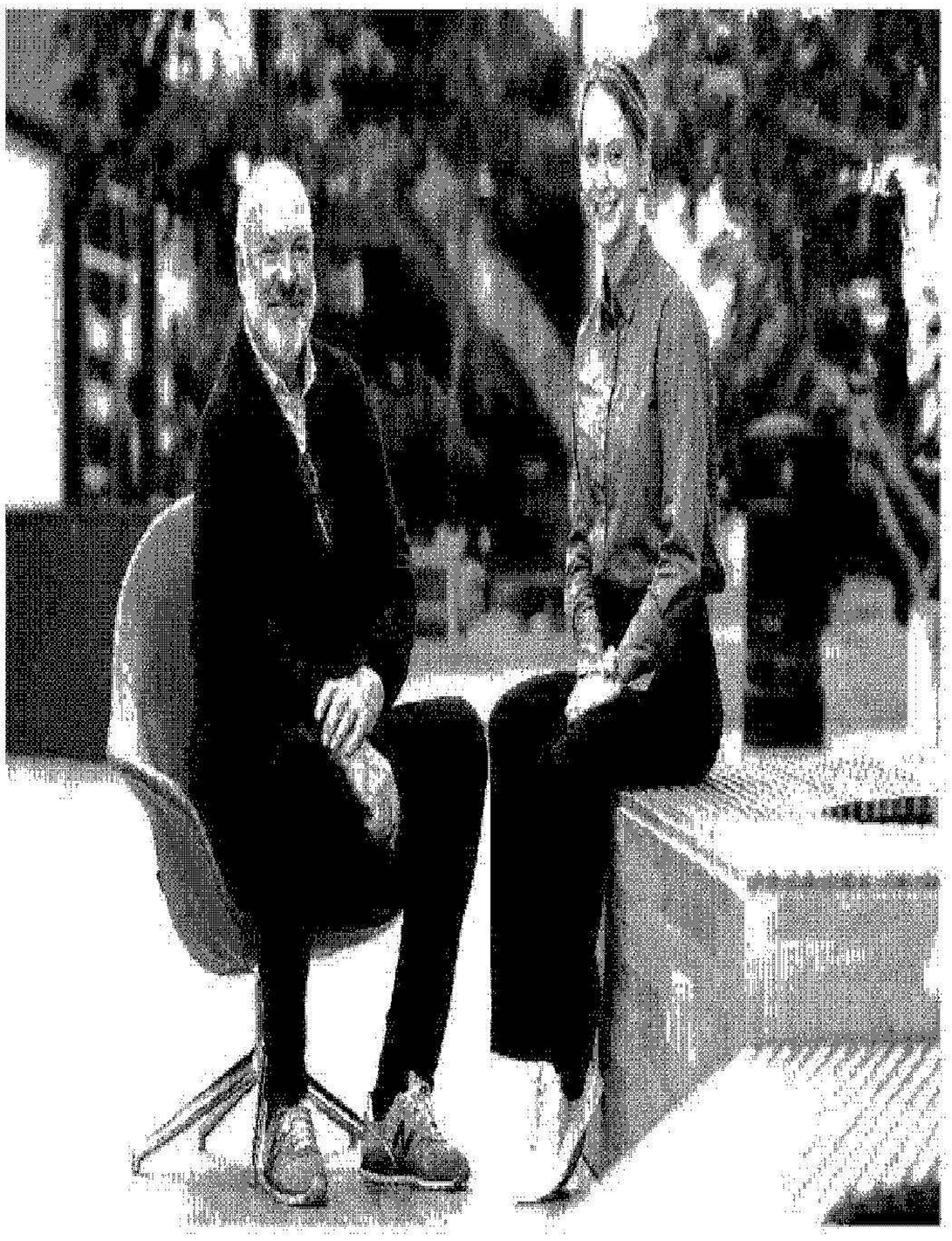
Till högern i matrisen återfinns de allra mest väsentliga frågorna vilka bolaget prioriterar genom att sätta mål och följa upp. Dessutom har vi valt att fortsatt rapportera på samtliga frågor som berör våra medarbetare. Hållbarhetsfrågorna och dess potentiella finansiella påverkan har även inkluderats i riskanalysarbetet för 2023. Detta kompletterar vår väsentlighetsanalys som en del i den så kallade "dubbla väsentlighetsanalysen". Vår riskanalys återfinns på sidorna 39–40.

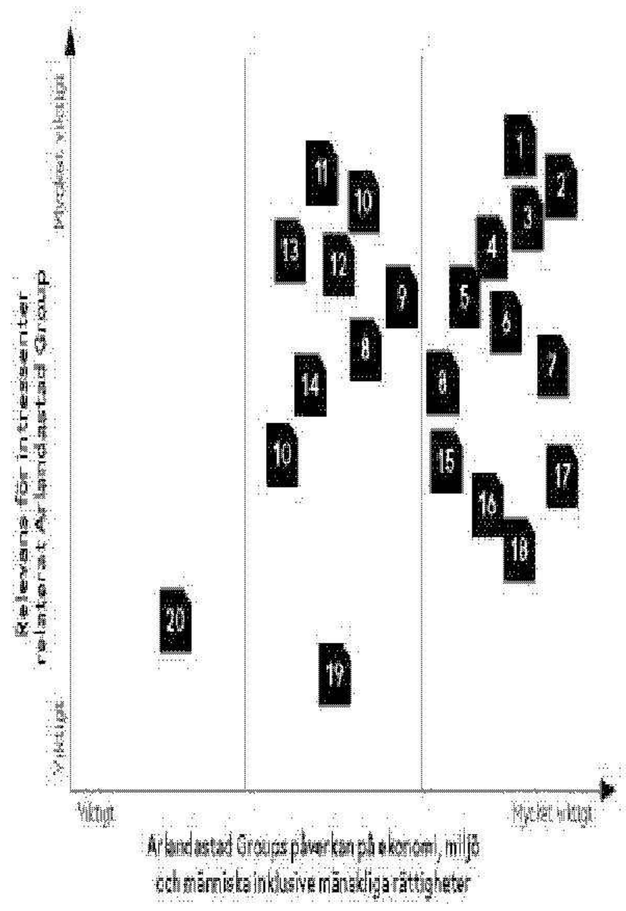
Resultat av väsentlighetsanalys

Resultatet av väsentlighetsanalysen och graderingen av väsentlighet illustreras i nedan matris.

Arlandastad Groups väsentliga hållbarhetsfrågor

1. Utsläpp av växthusgaser
2. Energi
3. Hållbarhetscertifiering av byggnader
4. Cirkulär ekonomi/resurseffektivitet
5. Inkludera hållbarhetsaspekter vid inköp och upphandling
6. Minimera avfall från byggnation
7. Kravställning och uppföljning av leverantörskedjan
8. Hållbar platsutveckling
9. Infrastruktur och transportsystem
10. Kompetensutveckling medarbetare
11. Attraktiv arbetsplats
12. Mångfald
13. Jämställdhet och inkludering
14. Bidra till samhället genom exempelvis lärlingsplatser
15. Biologisk mångfald
16. Ianspråktagande av ny/outnyttjad mark
17. Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
18. Affärsetik och antikorruption
19. Cybersäkerhet
20. Resor till och från arbetet





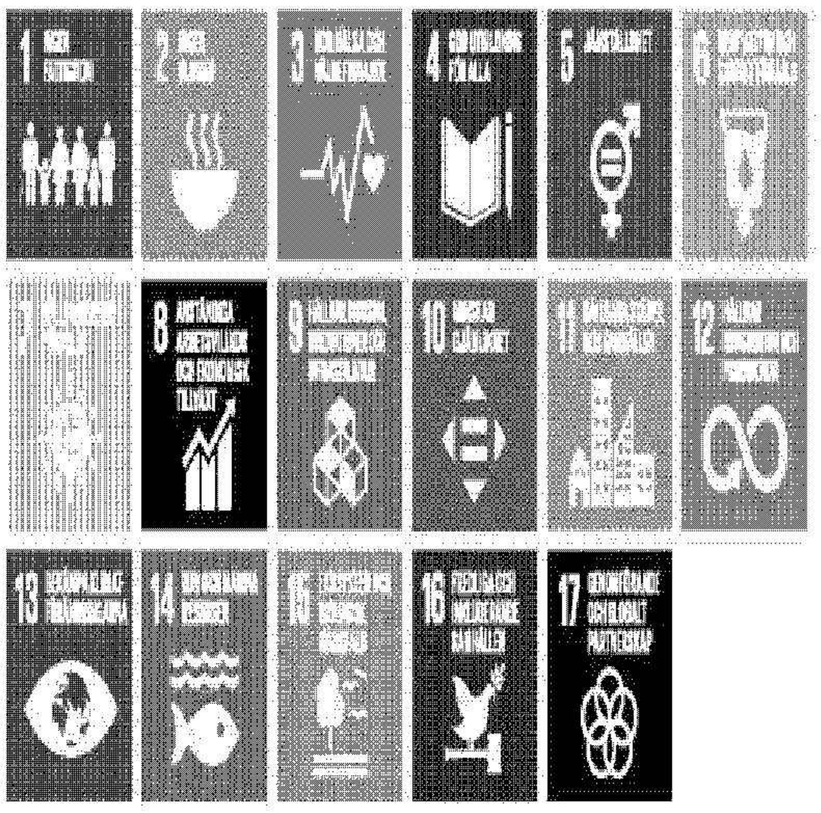
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor och fokusområden

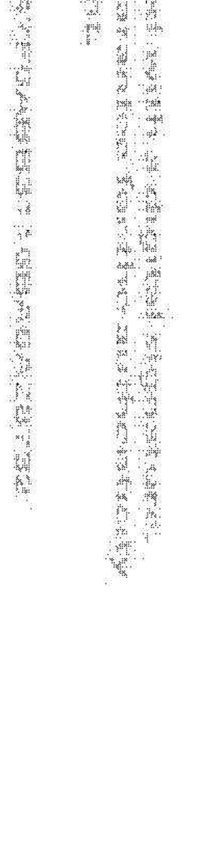
Arlandastad Groups vd har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet.

Hållbarhetsarbetet i organisationen leds av Hållbarhets- och HR chef, som från mars 2024 ingår i koncernledningen. Ansvaret för genomförandet ligger på linjeorganisationen i nära samarbete med affärsområdena utifrån mål och förslag till hållbarhetsmål som koncernledningen sedan godkänner. Tabellen visar en sammanfattning av hur vi styr våra väsentliga hållbarhetsfrågor.

Globala målen

Arlandastad Group ställer sig bakom Agenda 2030 och Globala målen för hållbar utveckling som antagits av FN:s generalförsamling och tills medlemsländerna i FN. Vi vet att vårt arbete har inverkan på de Globala målen och att det finns såväl möjligheter till synergier som risk för målkonflikter mellan dem. Vilka mål som kopplar till respektive fokusområde framgår i tabellen "Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor" på sidorna 37–38.





Väsentliga hållbarhetsfrågor (prioriterade frågor i fet text)		
• Ianspråktagande av jungfrulig mark	• Energi	• Hållbarhetscertifieringar av byggnader
• Biologisk mångfald	• Ökad cirkularitet/resurseffektivitet	• Grön mobilitet
• Utsläpp av växthusgaser	• Minimera avfall från byggnation	• Infrastruktur och transportsystem

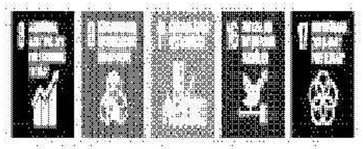
GRI indikatorer – GRI 302 Energi, GRI 305 Växthusgasutsläpp	
Kopplingar till Globala målen	
Rapportering och avgränsning	Rapportering gällande energi och växthusgasutsläpp omfattar driftfasen i samtliga fastigheter i koncernen (förutom Stockholm Skavsta Flygplats). Utöver detta redovisas växthusgasutsläpp från tjänsteresor och egenägda fordon. Vi saknar ännu relevant data för att mäta biologisk mångfald i samtliga projekt, resurseffektivitet och avfall vid fastighets- och byggnation.
Varför området är viktigt för oss?	Vid projektering, byggnation och förvaltning av fastigheter är utsläpp av växthusgaser betydande. För att reducera vår klimatpåverkan är det därför centralt att beakta effektiva byggmetoder, ökad resurseffektivitet och cirkularitet, att minimera mängden avfall samt att optimera våra transporter. Vi behöver även ta hänsyn till klimat- och miljöaspekter vid förvärv av områden och vid ianspråktagande av icke exploaterade markområden för att säkerställa bevarande av ekosystem.
Huvudsaklig påverkan, risk för negativ påverkan genom våra aktiviteter och företagsrelationer (vår miljö, ekonomi, människor, inkl. mänskliga rättigheter)	Vid ianspråktagande av mark finns risk för negativ påverkan på ekosystemet, såväl mark som vatten. Resursanvändning inom av energi och material i ny- och ombyggnation har en negativ påverkan på miljö och klimat. Vid ombyggnation och rivning genereras potentiellt stora mängder avfall. I driftfasen och hos våra hyresgäster är energianvändning en stor källa till växthusgasutsläpp.
Vad vi vill uppnå	• Ta ansvar för naturresurser, biologisk mångfald samt vattenhantering • Minska våra växthusgasutsläpp genom resurseffektivitet och cirkulärt tänk
Policys och ramverk som styr arbetet	• Hållbarhetsramverk • Kvalitetspolicy • Miljö- och hållbarhetspolicy • Code of Conduct • Policy för riskhantering Under 2023 arbetade vi fram ett ramverk för att styra vårt hållbarhetsarbete.
Processer för att styra vårt arbete	Hållbarhetsaspekter är integrerade i rutiner för genomförande av projekt, inklusive projektuppföljningssystem.
Mål, delmål och indikatorer som används för att utvärdera framstegen	• 100 procent av våra ny- och större ombyggnader ska nå hållbarhetscertifiering. • Uppföljning av växthusgasutsläpp i scope 1, 2 och delar av scope 3. • Uppföljning av energianvändning hos oss och våra hyresgäster.
Viktigaste åtgärder för att hantera riskområdet	• Återbruk av marktillgångar • Cirkulära lösningar och återbruk av material • Säkra ansvarsfull vattenhantering • Hållbarhetscertifiering • Använder enbart förnybar energi • Installation av laddstolpar • Pilotprojekt introduktion av elektrifierade bussar
Lärdomar från vårt arbete	I takt med arbetet med olika miljöcertifieringar har vi lärt oss hur vi kan arbeta med miljöfrågor i byggnationerna på ett effektivt sätt, allt från tillgänglighet och bo för invånare till förnybar energi. Genom att mäta och följa vår energiförbrukning och våra växthusgasutsläpp kan vi hitta källor till effektivisering.
Utvärdering – effekten av våra åtgärder	Under 2023 har ett stort arbete skett med att följa upp och rapportera koncernens totala energianvändning och klimatavtryck.
Intressentdialog	Etablerade strukturer för dialogforum som möjliggör nära dialog med samarbetspartners inkluderat hållbarhetsfrågorna i analyser och plan för riskhantering, utöver presentation i denna rapport.

Väsentliga hållbarhetsfrågor (prioriterade frågor i fet text)

- **Hållbar platsutveckling**
- **Inkludera hållbarhetsaspekter vid inköp och upphandling**
- **Kravställning och uppföljning av leverantörsled**
- **Affärsetik och antikorruption**
- Möjliggöra attraktiva mötesplatser

GRI indikatorer – GRI 206 Antikorruption

Koppling till Globala målen



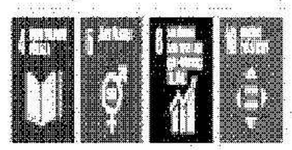
Rapportering och avgränsning	Rapportering gällande affärsetik och antikorruption omfattar Arlandastad Group. Ett strukturerat arbete med leverantörsled har påbörjats under året men data saknas ännu
Varför området är viktig för oss?	Samverkan är en förutsättning för att lyckas med hållbarhetsarbetet. Det är i samverkan med andra aktörer som vi kan fortsätta utveckla, inspirera, finansiera och skapa hållbara affärer. Genom att ställa höga krav på våra leverantörer och samarbeta med våra hyresgäster kan vi påverka hela produktionskedjan i en hållbar riktning.
Huvudsaklig påverkan/risk för negativ påverkan genom våra aktiviteter och företagsrelationer (på miljön, ekonomin, människor, inkl. mänskliga rättigheter)	Bygg- och fastighetsbranschen är en högriskbransch med ansvar över svårt arbetsklimat och korruption. En potentiell negativ påverkan kan således vara att anständiga arbetsvillkor inte uppnås och att korruption förekommer vid samarbete med entreprenörer. När ASGs medarbetares arbetar med leverantörer och är med i byggprocesser behöver hälso- och säkerhetsrutiner säkerställas för att undvika olycksfall och andra hälso- och säkerhetsrisker.
Vad vi vill uppnå	• Bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt i samverkan med både hyresgäster och leverantörer. • Säkra affärsetik, miljö, klimat, arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter även i våra värdekedjor.
Policyer och ramverk som styr arbetet	• Hållbarhetsramverk • Antikorruptionspolicy • Arbetsmiljö- och HR-policy • Code of Conduct • Finanspolicy • Integritetspolicy (GDPR) • Informationspolicy • Insiderpolicy • Policy för internkontroll och finansiell rapportering • IT-policy • Policy för styrande dokument
Processer för att styra vårt arbete	Hållbarhetsaspekter är integrerade i rutiner för genomförande av projekt inklusive projektuppföljningssystem
Mål, delmål och indikatorer som används för att utvärdera framtagen	• Nollvision arbetsplatsolyckor • Nollvision korruption
Viktigaste åtgärder för att hantera fokusområdet	• Förstärkt vårt löpande arbete relaterat till svårt arbetsklimat och korruptionsrisker genom utbildning under året av medarbetare som arbetar för projekt och försäljning • Förstärkt Code of Conduct för leverantörer • Upphandlat samarbetspartner för stöd med uppföljning
Landvinnar från vårt arbete	Utbildningsinsatser har skapat större medvetenhet hos oss om vikten av att ha en tydlig process kring leverantörsuppföljning.
Utvärdering – effekten av våra åtgärder	Under 2024 kommer vi att följa upp utvecklingen med genom kontroller vilket möjliggör utvecklingen framöver.
Intressentdialog	Etablerade strukturer för dialogforum som möjliggör nära dialog med samarbetspartners. Tydliga rutiner för felanmälan och klagomålshantering. Tar dialog med myndigheterna, inklusive transparent information om bolagets utvecklingsplaner inkl. väsentliga hållbarhetsfrågorna i analys och plan för riskhantering, vilket presenteras i denna rapport.

Väsentliga hållbarhetsfrågor (prioriterade frågor i fet text)

- **Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet**
- Attraktiva arbetsplats
- Mångfald
- Ickediskriminering
- Kompetensutveckling medarbetare
- Skapa arbetstillfällen
- Bidra till samhället genom exempelvis lärlingsplatser
- Resor till och från arbetet

GRI indikatorer – GRI 401 Personalomsättning, GRI 405 Mångfald och jämlika möjligheter

Koppling till Globala målen



Rapportering och avgränsning	Rapporteringen omfattar samtliga bolag inom Arlandastad Group. Dotterbolagen har separata processer för arbetsmiljöarbete och medarbetarantal vilka inte redovisas detta år.
Varför området är viktig för oss?	Vi värnar om en god arbetsmiljö med ett öppet och välkomnande arbetsklimat, där våra medarbetare trivs och kan utvecklas. Både ytterst mångsidigt och som inbegriper Arlandastad och medarbetarnas engagemang är en viktig faktor för bolagets framgång. Att bevara och lyckas rekrytera rätt kompetens kommer att vara avgörande för oss nu och i framtiden.
Huvudsaklig påverkan/risk för negativ påverkan genom våra aktiviteter och företagsrelationer (på miljön, ekonomin, människor, inkl. mänskliga rättigheter)	Att upprätthålla en god hälsa och säkerhet på arbetsplatsen är viktigt för att bidra till anständiga arbetsvillkor samt att behålla och attrahera ny kompetens. Genom att arbeta för likabehandling, jämställdhet och mångfald kan Arlandastad Group främja de medarbetares hälsa och välmående på arbetsplatsen och kan bidra till att respektera mänskliga rättigheter negativt påverkas. Genom att Arlandastad Group kontinuerligt utbildar och involverar sin personal, bidrar det till att stärka anständiga arbetsvillkor samt att behålla och attrahera ny kompetens.
Vad vi vill uppnå	• Främja hälsa och välbefinnande för att attrahera och behålla medarbetare. • Våra platser skall vara attraktiva och fokusera att välja och vistas i. • Säkerställa att våra destinationer är attraktiva och hälsa samma att verka och vistas i för både hyresgäster och besökare.
Policyer och ramverk som styr arbetet	• Hållbarhetsramverk • Arbetsmiljö- och HR-policy • Code of Conduct
Processer för att styra vårt arbete	Under 2023 arbetade vi fram ett ramverk för att styra vårt hållbarhetsarbete. Rutiner på plats för systematisk arbetsmiljö och välbefinnande. Under 2023 har arbetet pågått med att säkerställa att även samtliga operativa bolag har systematiskt arbete på plats.
Mål, delmål och indikatorer som används för att utvärdera framtagen	• Nollvision rekrytering • eNPS >10 procent över branschsnitt • Nollvision arbetsolyckor
Viktigaste åtgärder för att hantera fokusområdet	• Genomlysningsprogram för våra framtida etableringar • Förvärv av stadsnära för ökat fokus och innovation • Medarbetarundersökning samt eNPS • Implementering av systematiskt arbetsmiljö • Performance management-processer • Systemstöd kring vårt arbetsmiljöarbete
Landvinnar från vårt arbete	Medarbetarundersökningen och eNPS-mätningen har gett oss information för att förbättra vårt arbete ytterligare och bidra till ökat välbefinnande hos våra medarbetare på ett annu bättre sätt.
Utvärdering – effekten av våra åtgärder	Under 2023 försämrades vi vårt resultat kopplat till eNPS vilket vi arbetar med att förbättra under 2024.
Intressentdialog	Intern information och dialog på månadsmöten och på intranätet samt vid medarbetarsamtal. Etablerade strukturer för dialogforum som möjliggör nära dialog med samarbetspartners.

Risker och riskhantering

Att äga, förvalta och utveckla områden innebär att verksamheten utsätts för risker, såväl externa som interna. Arlandastad Group arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera, följa upp och övervaka eventuella risker som kan komma att uppstå i koncernen.

Den verksamhet som Arlandastad Group bedriver ger prioriterade riskområden som klimat- och miljörelaterade klimatrisker, mänskliga samt finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och ledningen. Riskerna beskrivs utifrån dess sannolikhet samt hur stor konsekvens risken bedöms ha på Arlandastads Group finansiella ställning och framtida intäktsområden. Se även bolagsstyrningsrapporten på sidorna 75–76.

Miljö och klimatrelaterade risker

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Klimatförändringar	Klimatförändringarna innebär för fastighetsbranschen en ökad risk för skador på egendom på grund av förändrade väderförhållanden och alltmer frekvent förekommande extremväder. Tillgång och pris på byggnadsmaterial kan påverkas negativt av stigande temperaturer och ökad nederbörd. Ytterligare väderrelaterade risker är olika typer av översvämningar (skyfall, höga flöden, vattenstånd, extrema havsvattenstånd) och översvämningsrelaterade skador. Hur stora de klimatrelaterade riskerna blir beror av framtida nivåer av växthusgaser i atmosfären. Klimatförändringarna kommer sannolikt att medföra åtgärder i form av investeringar kopplade till omställningen och klimatanpassningar vilket innebär risk för ökade kostnader. Även ökade driftskostnader kan uppstå på grund av lagändringar och omställningar.	• Genom att mäta utsläpp av växthusgaser och sätta mål för reducering ökar vi vår kunskap och minskar vår klimatpåverkan • Klimatanpassningsplan på plats för att hantera risker kopplat till klimatförändringar • Vid projektering bevakar vi klimatrelaterade risker • Hållbarhetscertifieringar bidrar till kunskapsökning	Hög	Hög	Fokus
Energi	Stigande priser på energi och energislag är risker som kan påverka bolaget och ge ökade kostnader. Samtidigt kan tidiga investeringar i energisparande åtgärder positivt utifrån ett finansiellt perspektiv täcka våra kostnadsbesparingar	• Framtagning av koncernövergripande energistrategi	Hög	Medel	Fokus
Resurser och råvaror	Råvarupriser och resursbrister får en finansiell påverkan och medför ökande kostnader det medför. Samtidigt kan tidiga investeringar i åtgärder för smart resurshushållning bidra positivt utifrån ett finansiellt perspektiv täcka våra kostnadsbesparingar	Genom att • utveckla en alltmer effektiv resursanvändning • återanvändning av material dvs säkerställa grundlig inventering inför riv- och ombyggnation • utveckla och kravställa mot cirkulära flöden • tala Arlandastad minskar sin miljöpåverkan relaterat påverkansbrister och därtill följande kostnadsökningar	Hög	Medel	Fokus
Tillgänglighet av mark	Framtida restriktioner kring exploatering av mark och förändrade översiktsplaner riskerar att påverka möjligheten för oss att utveckla och värdeutveckla våra marknadsområden. Ökade krav kring hur företag förväntas bidra till biologisk mångfald, hantera vattenflöden kan medföra ökade kostnader	• Vi arbetar med att säkra vattenhantering vid förädling av marknadsområden • Rekrytering av egen specialistkompetens kring markoch massahantering/vattenhantering • Kontinuerlig dialog med berörda myndigheter kring dessa frågor • Planerad bortförsäljning av förvärvade massor i Explorie Skavsta	Låg	Medel	Bevakas

Risker uppförande

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Leverantörer	Har vi inga risker att våra leverantörer inte kan fullfölja sina åtaganden, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav, arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter. Denna risk avseende exempelvis arbetsvillkor kan ge upphov till betydande skada för Arlandastads affär och varumärke	• Förstärkt vårt förebyggande arbete relaterat svart arbetskraft och korruptionsrisker • Utbildning av medarbetare som ansvarar för projekt och förvaltning	Medel	Medel	Bevakas
Affärsetik och antikorruption	Risk för brott mot uppförandekod kan finnas internt och hos leverantörer som inkluderar. Risk för korruption finns främst vid upphandling av konsulter eller entreprenörer. Risker kan uppstå om våra medarbetare eller leverantörer inte följer uppförandekod och etiska riktlinjer. Denna risk avseende exempelvis mutor kan ge upphov till betydande skada för Arlandastads affär och varumärke	• Vårt interna Code of Conduct är ett viktigt styrmedel • Vi arbetar med att säkerställa att våra medarbetare och leverantörer känner till och förstår innebörden av vår Code of Conduct • Vi har en intern visselblåsarfunktion	Medel	Medel	Bevakas

Risker för människa/medarbetare

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Medarbetare / attraktiv arbetsplats	Risk att inte kunna rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och nödvändig befattningshavare med rätt kompetens vilket påverkar vår verksamhet	• Genomför medarbetarundersökningar vilket ger oss viktig info om utveckling av vår arbetsmiljö • Performance management-process bidrar till utveckling och tydliggör förväntningar • Kompetensbaserad rekryteringsprocess för att främja kön och mångfald i rekrytering • Nollvision för trakasserier, diskriminering och mobbing på arbetsplatsen • Visselblåsarfunktion för att säkra uppföljning • Arbetar för jämställda och konkurrenskraftiga löner	Medel	Hög	Fokus
Arbetsmiljö hälsa och säkerhet	I vår bransch förekommer hälso- och säkerhetsrisker i form av fastigheterna och byggverksamheten är fysiska skador på kroppen relativt vanliga. Konkurrensen är också framträdande till stress som påverkar den psykiska hälsan	• Process för systematiskt arbetsmiljöarbete för att säkra ett fullgott arbetsmiljöarbete • Vi har en nollvision för arbetsrelaterade skador och olyckor	Låg	Hög	Fokus

Finansiella risker

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Finansiering av fastighetsutveckling/projekt	Bolaget är beroende av finansiering av projekten för att kunna genomföra projekt enligt plan. Om finansmarknaden är ansträngd finns svårigheter att finansiera projekt vilket påverkar bolagets möjlighet att genomföra sina planer	• Framförhållning och planering av kapitalbehov samt påverkan/styrning av nyckeltal • Flera finansieringskällor för att sprida risken • Finanspolicy som antas årligen av styrelsen och fastställer ramverket	Medel	Hög	Fokus
Ränterisk	Avser risken att det sker förändring på kapitalmarknaden som påverkar marknadsräntor. Högre räntor påverkar såväl resultat som likviditet och koncernens betalningsförmåga vilket i sin tur kan medföra att finansiella åtaganden inte kan mötas	• God relation och dialog med banker • Kontinuerlig uppföljning av förändrade marknadsläge och avvägningar inför ny finansiering • Finanspolicy som antas årligen av styrelsen som fastställer ramverket och styr på räntebindningsstruktur samt motpartsrisker	Medel	Hög	Bevakas
Fastighetsvärdering	Förvaltningar av verkligt värde på koncernens fastigheter redovisas i resultaträkning som orealiserade värdeförändringar och påverkar därmed bolagets finansiella ställning och nyckeltal som belåningsgrad. Fastighetsvärdering grundar sig på ekonomiska antaganden och ekonomisk information från koncernen. Det finns således en risk att antagandena inte speglar marknaden vilket då gör att resultat och finansiell ställning blir missvisande	• Styrelsen har beslutat att koncernens fastighetsbestånd värderas externt två gånger årligen • Intern process där värderingarna granskas av minst tre personer i ledningsgrupp	Låg	Medel	Bevakas
Intäkter och hyresgästers/kunders betalningsförmåga	Om större hyresgästers eller kunders betalningsförmåga försämras påverkar det koncernens resultat, likviditet och betalningsförmåga negativt	• Selektering vid val av kunder • Kontinuerlig uppföljning av utebliven inbetalningar • Hyresavtal med indexklausul vilket medför en uppräkning av hyresintäkten motsvarande inflationen	Låg	Medel	Bevakas

Omvärldsrelaterade risker

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Kriser	Här omfattas kriser i omvärlden som påverkar hela samhället, som är svåra att förutse och som är utanför vår kontroll, exempelvis terrorattacker, cyberattacker, pandemi, extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt informationsläckage	• Arlandastad Group har en krisplan och krisgrupp som hanterar sådana kriser som kan drabba organisationen i arbetet • Koncernens fastigheter är fullvärdesförsäkrade och försäkringsskydd finns även för övriga verksamheter. Detta för att så långt som möjligt minimera risken för ekonomisk skada • Koncernen arbetar aktivt med IT-säkerhet, internt och med hjälp av externa partners	Medel	Medel	Bevakas
Infrastruktur	Arlandastad Group är beroende av andra aktörer för att säkra tillgänglighet och infrastruktur. Detta riskerar att hämma utvecklingen. Omvärldsfaktorer utom Arlandastad Groups kontroll kan påverka värdet på fastigheter negativt. T ex genom bibehållna, regionala och statliga infrastrukturbeslut Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyringar, vilket leder till samma framtida avlastning	• I dialog med Trafikverket främjas nyttan och nödvändigheten med tågstation på destinationen • I alla projekt inkluderas gröna mobilitet och kommande hyresgäster erbjuds förutsättningar för hållbara transportlösningar • Stakeholder mapping och påverkansarbete på olika instanser synkas med bolagets uttalade fokusområden och utmaningar • Strategi för påverkansarbete skapas och samkörs med Airport City Samverkan	Låg	Medel	Bevakas
Genomförandetakt för detaljplaner	Detaljplaner löper ut och kommunerna har möjlighet att minska antal byggrätter. Framförallt tillämplig i Arlandastad där trafikutredningar och områdets tillgänglighet över tid påverkar	• Dialog med intressenter såsom kommunen	Låg	Hög	Bevakas
Skatter	Inom Arlandastad Group finns påverkan av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Inom skatteområdet kan förändringar i lagstiftning ske som påverkar resultat, finansiell ställning och likviditet. Ytterligare en risk är att Arlandastad Group inte följer gällande regelverk vilket kan leda till skattetillägg och i vissa fall anmärkning i revisionen	• Arlandastad Group, tillsammans med externa rådgivare, följer utvecklingar av lagar, praxis och domstolsbeslut • Utbildning av personal sker löpande och vid behov • Öppna ytlatiden avseende osäkra poster i deklarationer	Låg	Medel	Bevakas
Efterfrågan på marknaden	Det finns risk att efterfrågan inte ökar i samma takt som exploatering eller. Lägkonjunktur, framtida pandemier eller andra kriser kan påverka efterfrågan från besökare och hyresgäster till våra destinationer	• Marknadsföring i rätt kanaler • Att arbeta för att öka graden av nöjdhet hos våra hyresgäster så att de blir ambassadörer	Låg	Medel	Bevakas

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Arlandastad Group strävar efter att lämna hållbarhetsupplysningar för väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån GRI Standards. Hållbarhetsinformation redovisas rörande energi, växthusgasutslapp, vatten, avfall, hållbarhetscertifierade byggnader samt boendestyrning och sociala aspekter som rör våra medarbetare, med de avgränsningar som anges i noter. Informationen presenteras i tabellform på följande sidor. Vi redovisar ännu inte biologisk mångfald och de frågor som rör våra leverantörskedja.

Arlandastad Group avgränsar redovisningen till de fastigheter där vi har kontroll (operationell kontroll) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol (GHG). Operationell kontroll har varit eftersom det gjorde oss bäst förutsättningar att redovisa statistik och data som vi direkt kan påverka. Fastigheter där hyresgäst är ansvarig för avtal avseende leverans av energi, vatten och avfall ingår delvis men där arbetet pågår med att inkludera samtliga hyresgästers förbrukning.

Omfattning på upplysningarna

Arlandastad Group arbetar aktivt för att få tillgång till relevant data för ägda och förvaltade fastigheter. Att ha tillgång till metadata är viktigt för oss då det skapar förutsättningar för en effektiv och god teknisk förvaltning i våra byggnader. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra tillgången till relevant statistik. Inga hållbarhetsupplysningar är uppskattade, all metadata och alla upplysningar som redovisas är uppmätt och säkerställd, om inte annat anges. Hållbarhetsnoterna redovisas även de metoder, antaganden och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Arlandastad Groups hållbarhetsinformation.

EU taxonomin

Arlandastad Group omfattas inte av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering.

Externa initiativ och medlemskap i branschorganisationer

Arlandastad Group har valt att stötta ett antal internationella konventioner och initiativ. Vi är även medlemmar i ett antal föreningar och initiativ som redovisas här.

- FN:s Global Compact
- FN:s Globala målen för hållbar utveckling
- ILO:s konventioner
- FN:s konvention för mänskliga rättigheter

Engagemang i organisationer

Vi har medlemskap eller uppdrag i följande organisationer:

- **Miljö- och klimatpakten** är ett klimatnätverk för Stockholms stad, organisationer och företag, som samarbetar för minskad klimatpåverkan.
- **Swedish Green Building council** är Sveriges ledande medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.
- **Klimatarena Stockholm** är en sammanslutning av företag, offentliga aktörer och akademi för en klimatorienterad verksamhetsutveckling i Stockholmsregionen.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Breeam

Breeam är ett miljöcertifieringssystem utvecklat i Europa för byggnaders miljöpåverkan. Breeam har ett helhetsgrepp på en byggnads miljöpåverkan. Det finns två typer av Breeam-certifieringar, Breeam som avser nyproduktion och Breeam In-Use som avser befintliga fastigheter. Områden som Breeam hanterar delas in i energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning (management).

CEEQUAL

Förkortningen CEEQUAL betyder the Civil Engineering Environmental Quality Assessment and Award Scheme. Det är globalt det ledande systemet för anläggnings- och infrastrukturprojekt. CEEQUAL delar in ett projekt i tre skeden: strategi, projektering och produktion. Det kan ses som ett verktyg för att arbeta enligt bland annat FN:s hållbarhetsmål, Parisavtalet och svenska färdplaner för fossilfri konkurrenskraft.

Certifierade fastigheter

Med certifierade fastigheter avses byggnader som är hållbarhetscertifierade av ett fristående certifieringsorgan. De certifieringar som vi inkluderar i vår statistik är BREEAM, CEEQUAL och Miljöbyggnad.

Energiintensitet, kWh per kvadratmeter

Total energianvändning från värme, kyla, hyresgästel och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exklusive garage.

Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom (lost day rate)

Antal förlorade arbetsdagar på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom, per totalt antal avlade arbetsdagar under året.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svensk byggpraxis och omfattar energi, inomhusmiljö och material.

Scope 1, 2 och 3

En metod för att definiera olika områden vid beräkning av utsläpp av växthusgaser. Denna metod kommer ifrån den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol.

Scope 1: Verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.

Scope 2: Verksamhetens indirekta utsläpp från inköpt energi som el, ånga, värme och kyla som sker hos producenten.

Scope 3: Indirekta utsläpp som verksamheten har som inte omfattas av scope 1 eller 2. Exempelvis inköpta varor och tjänster.

Energi

Arlandastad Group rapporterar den energi som vi köper och den el som våra hyresgästers användare i de fall vi står för elavtalet. Redovisning baseras på faktiskt uppmätt förbrukning.

Energi GRI 302-1, 303-3, 303-4

Energianvändning, MWh	2023	2022
Scope 1		
Köldmedia		
Stationär förbränning	484	
Transport Total (mobil förbränning)	1 096,0	10,1
Total scope 1	**1 100,9**	**10,1**
Scope 2		
Elektricitet Arlandastad	5 201,0	3 104,7
Varav operativa enheter inom koncern	949,5	
Elektricitet Skavsta	3 312,8	
Varav operativa enheter inom koncern	2 456,3	
Fjärrvärme plats Arlandastad	6 730,0	6 539,6
Varav operativa enheter inom koncern	1 747,0	
Fjärrvärme plats Skavsta	4 498,2	
Varav operativa enheter inom koncern	1 436,8	
Total scope 2	**20 842,8**	**9 644,3**
Total energi (scope 1 och 2)		**9 654,4**
Total energi, GJ	7 859,7	4 993,9
Total andel förnybar energi*, %	44,2	50,7
Procentuell förändring	115,9	-6,00
Energiintensitet, kWh/m²	131,91	104,98

* All inköpt elektricitet är förnybar och certifierad enligt Renewable Energy Certificate System (RECS).

Energi GRI 302-2

Hyresgästers elförbrukning, MWh	2023	2022
Hyresgäster där Arlandastad Group står för elavtal	3 163,417	1 237
Hyresgäst, inkl bergvärme med eget elavtal	1 500,781	910
Hyresgästers elförbrukning	**4 664,198**	**2147**

Växthusgasutsläpp

Klimatredovisning är ett grundläggande verktyg för att identifiera konkreta åtgärder för att minska växthusgasutsläppen. Under 2023 har ett stort arbete gjorts med att ta fram datagrundelag, vilket förklarar den kraftiga ökningen av växthusgasutsläpp. År 2023 kommer främst att utgöra basår i det vidare arbetet.

Arlandastad Group rapporterar scope 1 och 2 samt i scope 3 medströms kassade tillgångar samt inköp av kapitalvaror från ombyggnation och renovering. Klimatpåverkan från nybyggnation rapporteras i samband med avslutat projekt. Under 2023 har det inte gått ut några projekt varav ingen klimatpåverkan rapporteras för nybyggnation.

Metodik

Analysen har utförts i enlighet med GHG-protokollets redovisningsstandard för beräkning och rapportering av växthusgasutsläpp.

För företagsrapportering kan två olika metoder användas för att konsolidera växthusgasutsläpp: equity share (det vill säga utifrån kapitalandel) och control approach (det vill säga utifrån kontroll). Den vanligaste konsolideringsmetoden är den som utgår från kontroll, och som kan definieras antingen utifrån ett finansiellt eller operativt ramverk.

Arlandastad Group har valt att redovisa utifrån kontroll.

I enlighet med GHG protocol och GRI-standard redovisas Arlandastad Groups växthusgasutsläpp från elförbrukning enligt såväl den 'platsbaserade' (location-based) som den 'marknadsbaserade' (market-based) metoden. Den platsbaserade metoden återspeglar den genomsnittliga utsläppsintensiteten för nätet där energiförbrukningen inträffar, medan den marknadsbaserade metoden återspeglar utsläpp från el som företagen avsiktligt har valt (eller inte valt).

Växthusgasutsläpp GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5

Platsbaserad metod för redovisning av Växthusgasutsläpp enligt GHG, tCO₂e	2023	2022
Scope 1		
Köldmedier	11,1	
Stationär förbränning	1,2	
Transport Total (mobil förbränning)	261,6	1,9
Total scope 1	**273,8**	**1,9**
Scope 2		
Fjärrvärme, platsbaserad	368,1	289
Elektricitet, platsbaserad	39,4	31
Total scope 2, platsbaserad	**407,6**	**320,1**
Scope 3		
Kapitalvaror	506,7	
Bränsle- och energirelaterad verksamhet	131,0	
Hyrda tillgångar nedströms Total	28,0	21,5
Avfall Total	6,0	1,1
Affärsresor Total	43,5	1
Total scope 3, platsbaserad	**715,2**	**23,6**
Totala utsläpp (scope 1 och 2)	**681,3**	**322**
Totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	**1 396,5**	**345,7**
Procentuell förändring platsbaserad metod	30,4	-18,6
Växthusgasutsläpp, intensitet, CO_2/m²	8,76	3,51

Marknadsbaserad metod för redovisning av växthusgasutsläpp enligt GHG

tCO₂e	2023	2022
Scope 2, total elektricitet, med marknadsbaserad metod	2960	*
Scope 2, totalt med marknadsbaserad metod för beräkning av el	338,52	289
Scope 1, 2 och 3, totalt med marknadsbaserad metod för beräkning av el	1 326,15	314,6
Procentuell förändring	17	-19,8 %
Procentuell fördelning (scope 1-2-3)	322	

* All inköpt elektricitet är förnybar och certifierad enligt Renewable Energy Certificate System (RECS).

Växthusgasutsläpp

Training Partners

Scope 1, tCO₂e

Scope 2, tCO₂e
22

Scope 3, tCO₂e

Scandinavian XPO

Scope 3, tCO₂e

Scope 2, tCO₂e
72

Scope 1, tCO₂e

Stockholm Skavsta Airport

Scope 3, tCO₂e

Scope 2, tCO₂e

Scope 1, tCO₂e
256

Avfall

Arlandastad Group rapporterar det avfall som genereras kopplat till vårt fastighetsnära fall vi står för antalet. Redovisning baseras på data från återvinningsbolag.

Avfall	2023	2022
Restavfall, förbränning	284	
Papper, återvinning	331	
Glas, återvinning	2602	
Metall, återvinning	266	
Organiskt, kretslopp	-	
Plast, återvinning	169	
EE-avfall, nyckel	595	
Blandat avfall, återvinning	34 890	
Kartong, återvinning	714	
Farligt avfall, behandlat	6 540	
Kartong, förbränning, mineralull	349	
Trä, återvinning	306	

Avfall GRI 306-3, 306-4, 306-5

Total förbrukning i ton	2023	2022
Icke farligt avfall		
Deponi		0,0
Återvinning	99,3	33,0
Förbränning	145,2	0,6
Totalt icke farligt avfall	**244,5**	**37,6**
Farligt avfall		
Deponi	2,4	0,0
Behandlat	19	4,54*
Återvinning		0,0
Förbränning		0,0
Totalt farligt avfall	**407,6**	**320,1**
Total	**265,9**	**37,6**

*2022 beräknas enligt data från återvinningsleverantör och avser samtliga fastigheter i Explorer Arlandastad

*avser slam från oljeavskiljare

Medarbetare

Vi redovisar bara våra egna anställda. Vi räknar inte heller med inhyrda konsulter eller leverantörer som helt eller delvis jobbar under vårt tak. Orsaken är att de omfattas av leverantörens arbetsgivaransvar.

Personalomsättning GRI 401-1

Moderbolaget	Kvinnor	Män	Totalt
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	12	12	24
Nyanställningar	3	1	4
Anställda som slutat	4	1	5
Antal anställda vid årets slut (FTE)	**11**	**12**	**23**

Nybyggt	Kvinnor	Män	Totalt
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	1	0	1
Nyanställningar	0	0	0
Anställda som slutat	0	0	0
Antal anställda vid årets slut	**1**	**0**	**1**

Training Partner	Kvinnor	Män	Totalt
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	16	32	48
Nyanställningar	1	1	2
Anställda som slutat	0	2	2
Antal anställda vid årets slut	**17**	**31**	**48**

Stockholm Skavsta Airport	Kvinnor	Män	Totalt
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	15	52	77
Nyanställningar	1	4	5
Anställda som slutat	7	4	12
Antal anställda vid årets slut	**20**	**52**	**71**

Scandinavian XPO	Kvinnor	Män	Totalt
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	3	1	4
Nyanställningar	1	0	0
Anställda som slutat	0	0	0
Antal anställda vid årets slut	**4**	**1**	**5**

Mångfald och jämställdhet GRI 405-1

Anställda uppdelat på ålder och kön Arlandastad Group

	Kvinnor	Kvinnor, %	Män	Män, %	Totalt
<30 år	4	50	4	3	8
31–50 år	27	32	58	38	85
51 år>	21	36	38	25	59
Totalt	52	34	100	66	152

Ledningsgrupp koncernen, 31 dec 2023

	Kvinnor	Kvinnor, %	Män	Män, %	Totalt
<30 år	0	0	0	0	0
31–50 år	1	20	1	20	2
51 år>	1	25	2	40	3
Totalt	2	40	3	60	5

Styrelse koncernen, 31 dec 2023

	Kvinnor	Kvinnor, %	Män	Män, %	Totalt
<30 år	0	0	0	0	0
31–50 år	1	13	0	0	1
51 år>	1	13	6	75	7
Totalt	2	25	6	75	8

Arbetsmiljöincidenter, antal	2023
Antal arbetsrelaterade olyckor med och utan frånvaro	6
Varav olyckor till följd av arbetet	0
Varav olyckor med frånvaro	1
Varav allvarliga olyckor	2
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens LTIFR*	8,53 h

* LTIFR gäller för Stockholm Skavsta Airport där olyckan med frånvaro skett

GRI-index

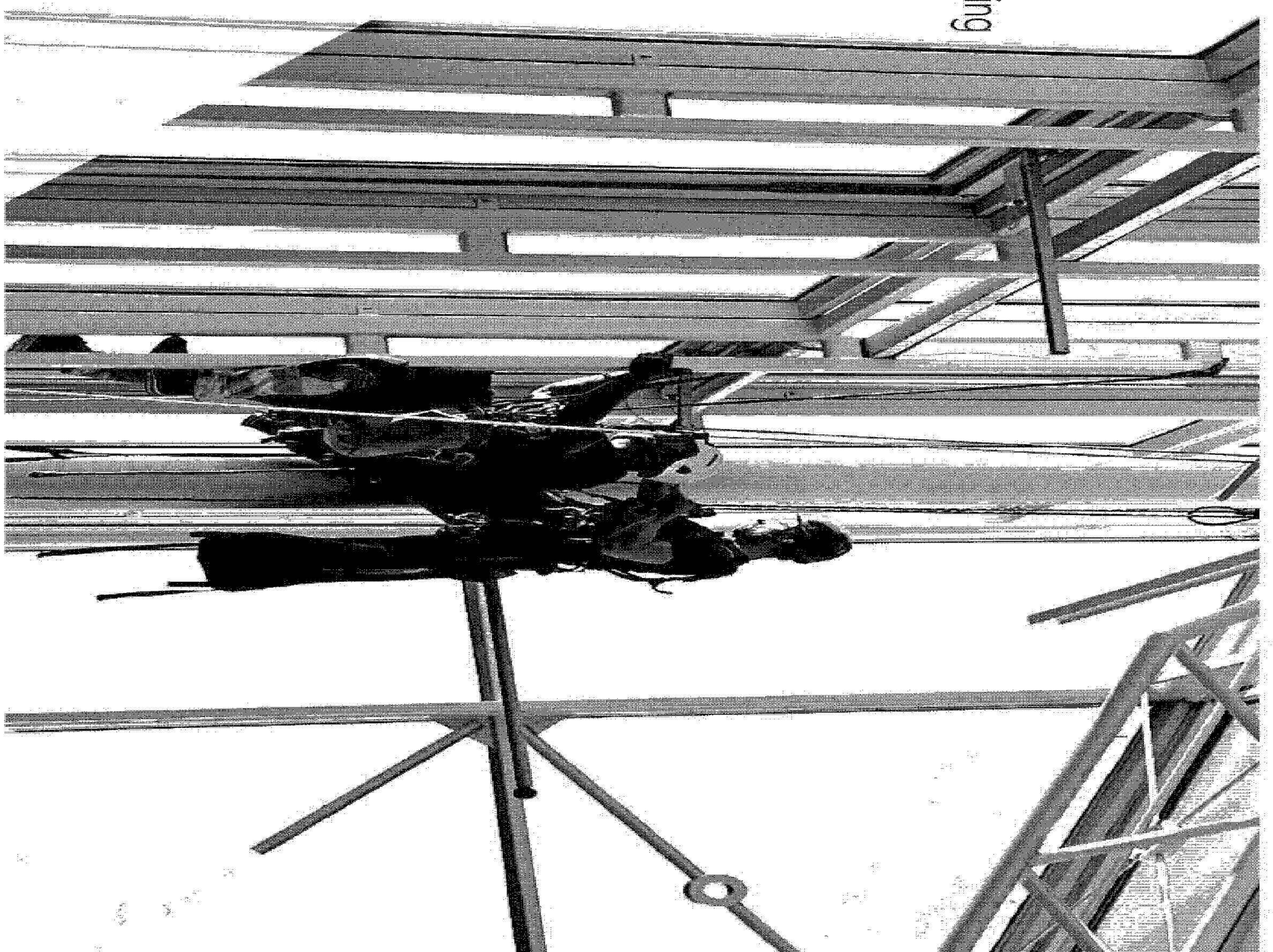
Arlandastad Group har rapporterat information som citeras i detta GRI-innehållsindex för perioden 2023-01-01–2023-12-31 med hänvisning till GRI-standarderna.

GRI 1: Foundation 2021

GRI-standard	Indikator	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 2: Generella upplysningar 2021	**Organisationen och redovisningsprinciper**		
	2-1 Information om organisationen	2–3,	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	41	I redovisningen omfattas samtliga helägda dotterbolag
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktpersoner		Vår hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	41	
	2-5 Externt bestyrkande		
	Aktiviteter och anställda		
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	8	
	2-7 Medarbetare	32, 43	
	Styrning		
	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	74–76	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	75	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	75	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och styrning av påverkan	75–76	
	2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	75	
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	76	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	77–78	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	76	
	2-19 Policy för ersättningsnivåer	76	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	76	
	2-21 Årlig total ersättning	76, 80	
	Strategi, policyer och praxis		
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	29	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	33	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	33	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	37–38	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	33, 37–38	
	2-28 Medlemskap i organisationer	41	
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	37–38	
	3-2 Lista på väsentliga frågor	37–38	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	37–38	

GRI-standard	Indikator	Sidhänvisning	Kommentar
Specifika upplysningar – GRI 200: Ekonomi			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	47–54	
	201-2 Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar	39–40	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1 Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	38–39	
	205-2 Kommunikation och utbildning rörande policy och hantering av antikorruption	38–39	
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder		Inga incidenter under 2023
GRI 207: Skatt 2019	207-1 Skattesatsis	61	
	207-2 Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering	78–80	
Specifika upplysningar – GRI 300: Miljö			
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	42	
	302-2 Energianvändning utanför den egna organisationen	42	
	302-3 Energiintensitet	42	
	302-4 Minskning av energianvändning	19	
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-5 Vattenanvändning	32	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	42	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	42	
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	42	
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	42	
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	42	
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan	23	
	306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	23	
	306-3 Genererat avfall	23	
	306-4 Återvunnet avfall	23	
	306-5 Bortskaffat avfall	23	
Företagsspecifika upplysningar	Hållbarhets och miljörelaterade nyckeltal	32	
Specifika upplysningar – GRI 400: Sociala frågor			
GRI 401: Anställningsförhållanden och arbetarvillkor 2016	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	40	
	401-3 Föräldraledighet		Tillämpar svensk lagstiftning
GRI 402: Arbets-/ledningsrelationer 2016	402-1 Minsta varsel vid verksamhetsförändringar	33	VD har särskilt ansvar för att information sprids snabbt till samtliga chefer inom bolaget som i sin tur ska vidareformad och fullt till alla medarbetare
GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet 2018	403-1 Arbetsmiljöledningssystem	33	
	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	33	
	403-3 Hälsovård	33	
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	33	HLR-utbildning genomförd under 2023
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	33	
	403-7 Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan kopplad till affärsrelationer	39	
	403-8 Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem	33	
	403-9 Arbetsrelaterade skador	33	
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	33	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	43, 76	
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsincidenter och åtgärder	33	

Legal årsredovisning



This file is saved with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
220C5D4E7CC94A7DAB8B1E8A0A2B73B2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och vd för Arlandastad Group AB (556694-0978) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.
Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Samtliga belopp om inte annat anges är avrundade till närmaste tusentals kronor.

Allmänt om verksamheten

Arlandastad Groups affärsidé är att vara ett fastighetsutvecklingsbolag som identifierar och tar tillvara potentialen i utvalda strategiskt placerade områden. Vi gör det för att utveckla hållbara och attraktiva destinationer där människor, verksamheter och investeringar får utrymme att växa. Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig fastighetsförvaltning och driftav operativa verksamheter.

Fastighetsförädling

Arlandastad Group äger och driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta som är belägna i anslutning till attraktiva infrastrukturnoder.

Explore Arlandastad omfattar cirka 2,9 miljoner kvm och är beläget mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport. Explore Skavsta omfattar cirka 4,8 miljoner kvm och är beläget vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an, Öresundsregionen och den kommande järnvägen Ostlänken.

Fastighetsförvaltning

Arlandastad Group äger förvaltningsfastigheter i Explore Arlandastad, med en lokalarea på cirka 120 000 kvm, och i Explore Skavsta med en lokalarea på cirka 70 000 kvm.

Operativa verksamheter

Arlandastad Groups operativa verksamheter är nära sammanhängande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift. De skapar ett mervärde genom att driva besöksflödet till våra områden vilket påverkar koncernens tillgångsvärden positivt. De operativa verksamheterna utgörs av Scandinavian ATPO, Training Partner Nordic och Stockholm Skavsta Airport.

Väsentliga händelser under året

Arlandastad

Under 2023 tillkom många nya kunder och samarbetspartners. Arlandastad Group bildade tillsammans med BRA Bygg ett JV-bolag genom en nyutvecklade ett femtonårigt hyresavtal med Bantorget som innebär att en ny byggnad uppförs om cirka 1 700 kvm med möjlighet att växa med ytterligare cirka 200 kvm. Avyttringen till JV-bolaget om 3 300 kvm byggrätt är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt.

En avsiktsförklaring tecknades med Inlinjärsbolaget avseende att bilda ett JV-bolag för gemensamt ägande och utveckling av bolagets företagsdatacenter i Europa och ett femtonårigt hyresavtal. Markaffären är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 600 SEK/kvm byggrätt.

Under året, också både intresseanmälningar och affärer kopplade till framväxten av elfordon och behovet av laddinfrastruktur. Elbilsföretaget Tesla tecknade avtal om ett etablera en laddstation med 40 elbilsladdare. NIO upplåtde en batteribytesstation som rymmer 21 fastbatterier och kan utföra upp till 408 batteribyten per dag.

Arlandastad Group fortsatte byggnationen av bageriet Bake My Day om cirka 10 000 kvm, nu med gjorda tillvalsanpassning från Danske Bank. Bageriet miljöcertifieras i linje med målet att miljöcertifiera alla nybyggnationer.

JV-samarbetet från 2022 med Swiss Life Asset Management och Cavendum fortsatte. Området omfattar cirka 125 000 kvm och exploateras gemensamt över en 5–7 årsperiod. Under året genomfördes främst markförberedande arbeten men även betydande insatser för konceptualisering, områdesprofilering och framtagande av byggnadskoncept.

Scandinavian ATPO hyrdes ut till Regeringskansliet under Sveriges ordförandeskap i EU januari – juni 2023, och till Försvarets materielverk för NATO-Industry Forum 2023 i oktober. Uthyrningarna ökade intresset och attraherade nya hyresgäster. I anslutning av de framgångsrika uthyrningarna planeras ett internationellt kongresscenter i Explore Arlandastad.

Bolaget avkastade slutet av 2021 mark om cirka 490 000 kvm i Arlandaområdet genom avtal med Wihlborgs fastigheter. Förvärvet är villkorat av antagen detaljplan som förväntas vara klar 2024.

Skavsta

Avtal ingicks med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 386 Mkr, varav 100 Mkr betalades ut i Q4 2023, och under 2024 förväntas cirka 150 Mkr betalas ut. I enlighet med IAS 20 kommer bolaget redovisa erhållna belopp som förskott för åtgärder som erkänns för att uppfylla åtagandena i avtalet. Intäkter kommer således redovisas i takt med att kostnader för åtgärderna uppstår så att intäkter möts kostnader matchas i den mån belopp kvarstår i enlighet med planen för kostnaden för skadeersättningen, kommer sådant belopp intäktsredovisas när kostnaderna storlek för kvarvarande åtgärder går att bedöma med erforderlig tillförlitlighet. Ersättningen avtalis för att hantera de åtgärder som skall göras av anläggningen inför realiseringen av järnvägen Ostlänken. Sörmlands Sparbank beviljade en utökad kredit med 150 Mkr.

Ett arbete inleddes med att lantlägga och förbereda Stockholm Skavsta Flygplats för en uppdelning i en rörelsebärande och en fastighetsägande del. Uppdelningen planeras att genomföras under 2024.

Arbetet påbörjades med att utveckla och effektivisera Stockholm Skavsta Airport. Organisatoriska förändringar och det nya mer effektiva arbetssättet Basic Airport Concept väntas påverka resultatet positivt med cirka 8 Mkr 2024 och därefter med cirka 12 Mkr på årsbasis.

Passagerarantalet ökade med 23,2 procent. Norwegian började flyga från Stockholm Skavsta Airport i april, och Lunniwegas inledde flygningar i december. Flygplatsen utsågs till beredskapsflygplats av regeringen. Den största förvärvsinvesteringen i Sverige på över 30 år hölls på området.

Hållbarhet

Hållbarhet är en central del i bolagets affärsstrategi. Under året lanserades ett nytt hållbarhetsramverk som integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete. Under respektive område finns mål, nyckeltal, aktiviteter samt KPIer för att mäta resultat och framsteg. En förstudie genomfördes tillsammans med BISE och Vy om introduktion av elektrifierade, självkörande bussar mellan långtidsparkeringen och terminalbyggnaderna vid Stockholm Arlanda Airport.

Tillsammans med Sigtuna och Nyköpings kommuner var Arlandastad Group medarrangörer i Nordens största hållbarhetskonferens med forum i Arlandastad och Skavsta. Över 150 personer från näringslivet, offentlig sektor och civilsamhälle deltog i paneldebatter och workshops på tema hållbar utveckling.

Arlandastad Group har upprättat en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 28–44.

Framtidsutsikter

Bolaget går in i 2024 med en fortsatt osäker omvärld. Höga räntor och hög inflation påverkar den ekonomiska aktiviteten negativt. Riksbankens genomförda höjningen av styrräntan till 4,0 procent under 2023. Positivt är dock att styrräntan lämnades oförändrad i november 2023 och i februari 2024 och att Riksbankskommunikationen vid senaste mötet bedömde att styrräntan troligen kan sänkas tidigare än indikerat i prognosen i november.

Arlandastad Group har en god likviditet och låg belåningsgrad vilket gör att utgångspositionen är bra för befintlig verksamhet och fortsatta

investeringar. Givet det ekonomiska och verksamhetsmässiga utfallet, som framgår i denna årsredovisning och vad som kommit till styrelsens kännedom är styrelsens uppfattning att det inte föreligger något hinder att fortsätta bedriva verksamheten vidare enligt fastlagda strategier och att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Finansiell utveckling

Arlandastad Group förvärvade Stockholm Skavsta Flygplats i maj 2022, vilket har stor påverkan på jämförelsetal mellan 2023 och 2022.

Koncernens omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 421,7 Mkr (295,9), varav 184,0 Mkr (125,5) avser hyresintäkter och 223,2 Mkr (167,5) avser Operativa verksamheter. Övriga intäkter uppgick till 14,5 Mkr (2,9). Tillväxten av hyresintäkter beror främst på högre omsättningsbyron och indexuppräkning, 45,1 Mkr, och verksamheten i Skavsta, 13,4 Mkr. Av intäkter från Operativa verksamheter avser Outbildningscenter för 91,7 Mkr (104,9), och flygplatsavgifter för 70,3 Mkr (36,2). Intäkter från eventverksamheten uppgick till 61,2 Mkr (23,3).

Fastighetskostnader uppgick till 75,9 Mkr (61,3) och innehåller avskrivningar på förvaltningsfastigheter med 30,0 Mkr (18,2). Bruttoresultatet uppgick till 111,9 Mkr (66,4) som till största delen kommer från Fastighetsförvaltning och Förvaltning 108,1 Mkr (64,3) och från Operativa verksamheter 40,7 Mkr (1,2).

Administrationskostnaderna uppgick till 106,0 Mkr (63,4), varav 34,2 Mkr (31,2) avser koncerngemensamma kostnader, och 45,3 Mkr (25,4) avser Operativa verksamheter. Fastighetsförvaltning stod för 25,6 Mkr (21,4) och Fastighetsförädling utgjorde 2,4 Mkr (5,4).

Finansnettot uppgick till -95,5 Mkr (-52,8) och påverkades främst av räntekostnader för lånefinansiering. Förändringen beror till avgörande del på högre räntekostnader till följd av väsentligt högre räntenivå.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -40,1 Mkr (55,1) främst till följd av högre avkastningskrav som motverkar värdeökningen i befintliga fastigheter. Samtliga fastigheters värderades externt såsom tidigare av Forum Fastighetsekonomi AB per 31 december 2023.

En omklassificering har skett, av verksamhet som tidigare redovisades som del av operativ verksamhet och nu redovisas som del av fastighetsförvaltning varpå intäkter redovisas som hyresintäkt.

Per balansdagen har omklassificerades terminalbyggnaden på fastigheten Skavsta 8:9 från fastighet till förvaltningsfastighet, då den till begränsad del används för interna ändamål och ej bedöms vara säljbar i dess del. Omklassificeringen ingår i orealiserade värdeförändringar fastigheter och påverkade resultatet med 122,3 Mkr.

Skatt på periodens resultat uppgick till 1,0 Mkr (70,8). Periodens resultat uppgick till -127,4 Mkr (48,6) och resultat per aktie till -2,0 kr (7,7).

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens balansomslutning uppgick till 7 483,9 Mkr (7 485,4). Arlandastad Groups fastighetsbestånd bestod vid periodens slut av förvaltningsfastigheter i Explorer Arlandastad, med en lokalarea på cirka 120 000 kvm, och i Explorer Skavsta med en lokalarea på cirka 70 000 kvm. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 december 2023 till 6,52 Mdkr (6,58). I fastighetsbeståndet ingår även en mark anläggning belägen på arrenderad mark.

Stigande räntenivåer under året har resulterat i högre avkastningskrav. För Arlandastad Group minskade marknadsvärdet på byggnaderna med 248 Mkr till följd av högre avkastningskrav. Marknadsvärdet på de kommersiella fastigheterna ökade med 292 Mkr främst till följd av högre hyresvärden medan marknadsvärdet på rörelsefastigheter minskade med 73 Mkr. Sammantaget ökade marknadsvärdet på kommersiella fastigheter och rörelsefastigheter med 179 Mkr.

Andelar i intressebolag uppgick till 332,5 Mkr (322,0) och utgörs främst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 266,7 Mkr (255,7) och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 62,9 Mkr (46,2). Andelarna har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

Årets kassaflöde uppgick till -160,1 Mkr (-47,1), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -106,3 Mkr (-93,1), investeringsverksamheten -93,4 Mkr (-39,5) och finansieringsverksamheten 39,5 Mkr (85,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -16,4 Mkr (-43,7). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 53,2 Mkr (-30,9). Justering för poster som ej ingår i kassaflödet består av avskrivningar. Rörelsekapitalförändringen uppgick till -89,3 Mkr (-49,4). I jämförelseperioden för 2022 ingår förvärvet av Skavsta.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om -93,4 Mkr (-39,5) avser investeringar i fastigheter -64,0 Mkr (-217,0) och finansiella anläggningstillgångar som utgörs av aktieägartillskott till intresseobolag -29,0 Mkr (-28,5). Investeringsverksamheten påverkades positivt under 2022 av en fastighetsförsäljning som tillförde bolaget 28,1 Mkr.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 39,5 Mkr (85,4) och består av utbetalningen från Trafikverket på 100 Mkr som ingår i posten Mottaget bidrag samt amortering av låneskulder och upptagna lån. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 234,2 Mkr (394,3).

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att i operativa verksamheter bedriva event-, mötes-, utbildnings- och flygplatsverksamhet innebär att verksamheten utsätts för risker, såväl interna som externa. Arlandastad Group arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och övervaka externa och interna risker. Koncernen definierar risker som osäkerhetsfaktorer som kan påverka förmågan att uppnå mål. Koncernen identifierar och dokumenterar risker främst, och bedömer vid behov, och riskarbetet presenteras för styrelsen.

Arlandastad Group följer kontinuerligt marknadsutveckling och omvärldsfaktorer som kan påverka respektive områden. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till riskavsnittet på sidorna 38–40.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	939 333 330
Årets resultat	42 950 200
Summa	**982 283 530**

Disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs	982 283 530
Summa	**982 283 530**

Flerårsöversikt

Koncernen (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	421 695	295 941	199 300	108 524	100 794
Resultat före skatt	**-128 430**	**415 781**	**240 177**	**650 624**	**651 023**
Balansomslutning	7 413 930	7 495 808	5 721 145	6 043 031	4 982 185
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter*	5 956 550	5 953 500	5 610 328	5 221 548	4 689 000
Marknadsvärde fastigheter inklusive rörelsefastigheter*	6 514 550	6 503 500	6 166 000	5 690 000	4 689 000
Resultat per aktie (kr)	**-2**	**7,7**	**3**	**55,34**	**57,56**
Avkastning på eget kapital (%)	-3 %	11 %	5 %	15 %	19 %
Soliditet (%)	41 %	42 %	47 %	59 %	60 %
Belåningsgrad fastigheter (%)	25 %	25 %	26 %	27 %	27 %
Antal anställda (FTE)*	169	166	64	67	15

Moderföretaget (Tkr)					
Nettoomsättning	21 565	31 635	35 727	20 113	21 507
Resultat före skatt	**47 653**	**191 105**	**-90 518**	**-65 024**	**-10 460**
Balansomslutning	1 365 351	2 345 858	1 206 877	917 559	842 057
Avkastning på eget kapital (%)	4 %	20 %	-15 %	16 %	3 %
Soliditet (%)	72 %	86 %	62 %	45 %	43 %
Antal anställda	13	12	8	6	6

* Koncernens fastighetsbestånd värderas av oberoende värderingsinstitut, för närvarande Forum Fastighetsekonomi AB, till verkligt värde fyra gånger per år.
* Avser medelantal anställda. Tidigare avsågs antal anställda vid periodens utgång. Antal justerat för 2022 och 2021.

Koncernens rapport över totalresultatet*

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	5	194 008	126 529
Intäkter från operativa verksamheter	6	223 215	167 476
Övriga rörelseintäkter	9	14 472	2 945
Intäkter		**421 695**	**296 941**
Fastighetskostnader	7, 8	-75 654	-61 262
Kostnader från operativa verksamheter	8	-233 896	-166 278
Bruttoresultat		**111 945**	**68 401**
Administrationskostnader	8, 9, 10	-108 076	-69 350
Vinst vid förvärv av rörelse	39	-	337 399
Värdeförändring immateriella tillgångar		2 373	-
Finansiella intäkter	11	2 405	1 331
Finansiella kostnader	10, 12	-103 037	-84 186
Resultat före värdeförändringar		**-89 500**	**269 506**
Resultat från intresseföretag		1 178	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter		-	91 142
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14	-40 106	55 133
Resultat före skatt		**-128 430**	**415 781**
Skatt på årets resultat	13	1 039	70 769
Årets resultat		**-127 391**	**486 550**
Periodens övriga totalresultat		-	-
Årets resultat och periodens totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-126 587	490 050
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1%	-3 570	
– varav andel av övrigt totalresultat		-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		**-2,0**	**7,7**

*Koncernens resultat och helårsresultat hänför sig helt till kvarvarande verksamhet.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	30	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	30	844	416
Förvaltningsfastigheter	14	5 956 880	5 953 500
Rörelsefastigheter	15	549 575	574 628
Maskiner och inventarier	16	76 922	78 850
Leasingtillgångar	10	9 530	14 954
Andelar i intresseföretag	22	332 904	302 765
Övriga långfristiga fordringar	17	4 701	2 913
Summa anläggningstillgångar		**6 946 754**	**6 943 764**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	17	34 675	53 035
Övriga fordringar	17, 18	154 480	76 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 19	43 603	18 060
Likvida medel	17, 20	234 216	394 307
Summa omsättningstillgångar		**467 176**	**541 842**
Summa tillgångar		**7 413 930**	**7 485 606**

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		569	569
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		834 281	837 707
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 676 435	3 809 570
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**4 511 284**	**4 647 847**
Innehav utan bestämmande inflytande		10 423	1 227
Summa eget kapital		**4 521 707**	**4 649 074**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 425 649	1 634 262
Övriga långfristiga skulder	17	709	1 025
Förskott		100 000	-
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	10	7 461	4 435
Uppskjuten skatteskuld	13	916 507	917 547
Avsättningar	32	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		**2 495 313**	**2 607 268**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	130 386	24 357
Leverantörsskulder	17	51 456	85 426
Aktuella skatteskulder	13	21 939	3 256
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	10	7 404	3 024
Övriga kortfristiga skulder	17	67 115	30 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5, 35	78 400	82 739
Summa kortfristiga skulder		**396 910**	**229 264**
Summa eget kapital och skulder		**7 413 930**	**7 485 606**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	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–dec 2022	-	-	-	490 050	-3 500	486 550
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	4 727	4 727
Omföring av omräkningsreserv	-	-	-2 565	-	-	-2 565
Incitamentsprogram	-	-84	-	-	-	-84
Eget kapital 2022-12-31	**569**	**834 256**	**-**	**3 813 022**	**1 227**	**4 649 073**
Periodens resultat jan–dec 2023	-	-	-	-136 587	9 196	-127 391
Fusionsresultat	-	25	-	-	-	25
Eget kapital 2023-12-31	**569**	**834 281**	**-**	**3 676 435**	**10 423**	**4 521 707**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
Resultat före värdeförändringar		-89 500	269 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	53 224	-309 570
Summa		**-36 276**	**-40 064**
Skatt		19 843	-3 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-16 433**	**-43 669**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring varulager		1 250	-1 145
Förändring av rörelsefordringar		-89 567	-33 777
Förändring av rörelseskulder		-1 401	-14 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-106 251**	**-93 094**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	14-15	-48 137	-195 055
Rörelseförvärv		-	-30 140
Avyttring av fastighet		-	266 146
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-427	-
Erlagd handpenning		-	-30 000
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		-	10
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	16	-15 818	-21 912
Förvärv av finansiella tillgångar		-28 487	-28 491
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-93 369**	**-39 462**
Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna lån hos kreditinstitut	24, 26	50 000	114 506
Mottaget förskott		100 000	
Amortering av låneskulder	26	-110 471	-28 993
Återbetalning incitamentsprogram		-	-84
Nyemission		-	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**39 529**	**85 428**
Årets kassaflöde		**-160 091**	**-47 128**
Likvida medel vid årets början		394 307	441 435
Kursdifferens i likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut	**20**	**234 216**	**394 307**

Erhållna och betalda räntor

Under året har koncernen erhållit 7,4 Mkr i ränteintäkter och betalat 134,1 Mkr i räntekostnader

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	3	9 989	21 693
Övriga rörelseintäkter	3	11 576	10 132
Totala intäkter		**21 565**	**31 825**
Fastighetsförsäkringar*		-5 680	-10 106
Driftsöverskott		**15 885**	**21 719**
Administrationskostnader	4, 5, 6	-44 819	-40 444
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-3 022	-5 504
Administrationskostnader, av- och nedskrivningar		**-47 841**	**-45 948**
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	16		-26 000
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	45 189	32 439
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-47 652	-47 441
Intäkter från andelar i koncernföretag	9	160 641	266 409
Finansnetto		**152 977**	**216 407**
Förvaltningsresultat		**121 021**	**192 178**
Förlust avyttring fastighet		-44 641	
Bokslutsdispositioner	10	-28 727	-1 073
Resultat före skatt		**47 653**	**191 105**
Skatt på årets resultat	11	-4 703	706
Årets resultat		**42 950**	**191 811**

*Minskningen av fastighetskostnader 2023 beror på under året försåld fastighet till dotterbolag

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
Årets resultat		**42 950**	**191 811**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets resultat		**42 950**	**191 811**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		482	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		**482**	**-**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	-	128 508
Pågående arbeten		-	10 061
Maskiner och inventarier	13	1 341	1 771
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 341**	**140 340**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	321 192	215 712
Fordringar hos koncernföretag	14, 15	1 045 003	1 819 917
Andelar i intresseföretag	17	59 976	30 240
Fordringar hos intresseföretag	25	9 513	9 513
Uppskjutna skattefordringar		-	4 724
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 139 689**	**2 072 506**
Summa anläggningstillgångar		**1 141 512**	**2 212 846**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	68	8 155
Fordringar hos koncernföretag	14	66 185	60 232
Aktuella skattefordringar	14	2 320	2 457
Övriga kortfristiga fordringar	14	72 920	20 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 774	1 864
Kassa och bank	14	75 581	341 781
Summa omsättningstillgångar		**223 839**	**433 012**
Summa tillgångar		**1 365 351**	**2 645 858**

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		550	550
Fritt eget kapital			
Ovanit tillskjutet kapital		834 256	834 256
Balanserad vinst eller förlust		105 079	-85 733
Årets resultat		42 968	191 871
Summa eget kapital		**982 853**	**939 903**
Uppskjuten skatteskuld		**-**	**22**
Långfristiga skulder	14, 20		
Skulder till kreditinstitut		-	1 503 262
Skulder till koncernföretag		-	90 591
Summa långfristiga skulder		**-**	**1 593 842**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	150 000	19 922
Leverantörsskulder	14	4 128	5 351
Skulder till koncernföretag	14	216 723	77 556
Övriga kortfristiga skulder	14	889	1 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 758	8 500
Summa kortfristiga skulder		**382 498**	**112 091**
Summa eget kapital och skulder		**1 365 351**	**2 645 858**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	549	531 002	306 408	-89 803	748 176
Omföring av föregående års resultat	-		-89 803	89 803	-
Årets resultat	-	-	-	191 811	191 811
Transaktioner med ägare:					
Instrumentsprogram	-	-84	-	-	-84
Eget kapital 2022-12-31	549	530 918	216 605	191 811	939 903
Omföring av föregående årsresultat	-	-	191 811	-191 811	-
Årets resultat	-	-	-	42 950	42 950
Transaktioner med ägare:					
Instrumentsprogram	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	549	530 918	408 416	42 950	982 853

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
Resultat före skatt		47 453	191 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	-84 050	40 327
Summa		**-36 597**	**231 432**
Skatt		-138	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-36 459**	**231 387**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		809	-68 347
Förändring av rörelseskulder		-950	68 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-36 500**	**231 559**
Investeringsverksamheten			
Erlagd handpenning		-	-30 000
Försäljning av dotterföretag		-	266 146
Försäljning av intresseföretag		-	-
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-462	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-146	-7 864
Förvärv av dotterföretag		-	-30 640
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-30 000	-1 643 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-60 627**	**-1 445 358**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut		-	1 359 126
Amortering av låneskulder		-146 563	-200 463
Erhållna koncernbidrag		-	14 899
Lämnade koncernbidrag		-	-15 672
Lämnade ägartillskott		-21 465	-70 350
Instrumentsprogram		-	-84
Nyemission		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-168 053**	**1 116 305**
Årets kassaflöde		**-265 180**	**-77 494**
Likvida medel vid årets början	14	340 761	418 254
Likvida medel vid årets slut		**75 581**	**340 761**

Erhållna och betalda räntor

Under året har bolaget erhållit 40,2 Mkr i ränteintäkter och betalat 47,9 Mkr i räntekostnader.

Koncernens noter

Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Arlandastad Group AB, organisationsnummer 556694-0978 och dess dotterföretag.

Arlandastad Group AB är ett fastighetsutvecklingsbolag vars verksamhet baseras på tre verksamhetsområden. Fastighetsförädling som primärt bedrivs genom förvärv av råmark som sedan detaljplaneläggs och utvecklas samt genom omvandling av befintliga fastigheter. Koncernen bedriver också fastighetsförvaltning i utvecklade och befintliga fastigheter samt operatörsverksamhet i form av utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatstaxiflyt.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Cederströmsslingan 17, Arlandastad. Styrelsen har den 21 mars 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman den 16 april 2024.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 'Kompletterande redovisningsregler för koncerner' utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån anskaffningsvärden med undantag för förvärvsfastigheter samt vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhålls.

Att upprätta rapporten i överensstämmelse med IFRS kräver att vissa uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranledda av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Se även Not 2 Nya standarder och tolkningar som tillämpas från räkenskapsåret 2023 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2024.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterföretag konsolideras bolag där Arlandastad Group har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser en fastighet, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Förvärvskostnaden fördelas på den underliggande tillgången, dvs. fastigheten. Goodwill förekommer inte vid tillgångsförvärv och någon uppskjuten skatt beaktas inte.

Vid förelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. Har skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat. Uppskuten skatt beaktas på övervärden på identifierbara tillgångar, dock inte på goodwill.

För information gällande upplysningar och bedömningar avseende förvärv, se not 3, Väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Arlandastad Group redovisar ett innehav i ett intresseföretag över vilket Arlandastad Group har betydande inflytande med hjälp av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas ett innehav i ett intresseföretag initialt till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten.

Valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta. Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheterna, vilka består av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i enlighet med IFRS 16. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Arlandastad Group bedömt att avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter inkluderar tillägg avseras i förskott och periodiseras därmed linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Bedömda hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgästen i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

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. Koncernen intäkter som redovisas i enlighet med IFRS 15 utgör intäkter från utbildning gentemot fordonsindustrin och intäkter från eventverksamheten. 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.

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. Under IFRS 16 tas ställer Arlandastad Group vid ingående av ett avtal om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att, under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för kommersiella fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing under IFRS 16. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar redovisas under avsnittet Intäkter - Hyresintäkter.

Koncernen är leasetagare avseende ett arrende, samt innehar ett antal gällande fastigheter och fordon.

Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisas en leasingskuld motsvarande nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från anskaffningsdatumet till nyttjandeperiodens slut. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i balansräkningen. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om Arlandastad Group är rimligt säkra på att nyttja de optionerna.

För nuvärdesberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas. I övriga fall används koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta.

Väsentliga redovisningsprinciper (forts)

Arlandastad Group tillämpar IAS tillämpar IAS regler avseende kortfristiga leasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som rörelsekostnader i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Arlandastad Groups pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer.

Inbetalningar av optionspremien i samband med incitamentsprogram redovisas som en ökning av eget kapital i koncernen. Eventuella utbetalningar hänförliga till incitamentsprogram redovisas i koncernen som minskning av eget kapital och i moderbolaget som administrationskostnader. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och understyrser. Finansiella intäkter redovisas i den period de hänför sig.

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte för den initiala redovisningen av ett tillgångsförvärv eftersom förvärvet inte påverkar varken redovisat eller skattepliktigt resultat. Värderingen av uppskuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla i den jurisdiktion när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder.

Immateriella tillgångar

En immateriell tillgång värderas till anskaffningsvärde. Immateriella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioder omprövas vid varje bokslutstillfälle och justeras vid behov. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill representerar skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder samt eventuella förpliktelser. Goodwill anses ha en obestämbar nyttjandeperiod och prövas därmed minst årligen för nedskrivningsbehov.

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 på första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognosteras och diskonteras till ett nuvärde. Byggrätter värderas utifrån orts-prisstudier, lagakraftsprocessen och fastställda avyttringsvärden.

För mer information om värdering av Arlandastad Groups förvaltningsfastigheter, se Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen 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 samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Koncernen om klassificerar 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 produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, där 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet utgör inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och skick för att kunna användas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De bedömda nyttjandeperioderna är:

• Rörelsefastigheter	25 år
• Maskiner och inventarier	5–10 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att ett värdeminskning har skett, det vill säga när händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden. Vid

Väsentliga redovisningsprinciper (forts)

Bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifieras för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter). Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. En eventuell återföring redovisas i resultaträkningen. Nedskrivning av goodwill återförs aldrig.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. En hyresfordran tas dock upp då hyresperioden har påbörjats. En skuld tas upp i balansräkningen när motparten har presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte har mottagits.

Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är långfristiga fordringar, hyres- och kundfordringar, likvida medel, lånefordringar samt övriga fordringar. Finansiella tillgångar värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder som ingår i denna kategori är lån samt övriga finansiella skulder, exempelvis leverantörsskulder. Finansiella skulder redovisades till upplupet anskaffningsvärde, värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster av framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Modellen tillämpas för hyresfordringar och övriga fordringar. En förlustreserv redovisas för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital

Samtliga företagets aktier är stamaktier, vilket redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som Övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalningen sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Nya standarder och tolkningar som tillämpas från räkenskapsåret 2023 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2024

Ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper har inte haft någon inverkan på koncernens tillämpning av redovisningsprinciperna. Jämfört med årsredovisningen för 2022 har redovisningsprinciperna kortats ned och innehåller inte någon generell information om IFRS regelverket.

I övrigt har inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Av EU ej ovinga och godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inga ha någon väsentlig påverkan på Arlandastad Groups resultat eller finansiella ställning för innevarande eller kommande perioder.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt i övrigt information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de uppskattningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Väsentliga bedömningar här där vid görts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts- och underhållskostnader är baserade på faktiska kostnadsnivåer men också enskilda enheters av framtida åtgärder. För mer information om nivåer och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 14 Förvaltningsfastigheter.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser exempelvis fastigheter men inte innefattar organisation och processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset, inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid transaktionsmannade bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet. Förvärv av en självständig verksamhet utgör ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden.

Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enligt ovan, redovisas reglerskillnaden direkt i resultaträkningen som vinst vid rörelseförvärv.

Uppskjuten skatt

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på grund av tidsfaktorn, denna bedömning påverkar dock inte redovisningen. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster, vilken påverkar redovisningen.

Rörelsesegment

Arlandastad Groups rörelsesegment indelas av verksamhetsgrenarna Fastighetsförädling, Förvaltning av fastigheter och Operativa verksamheter. Fastighetsförädling och Fastighetsförvaltning finns både i Arlandastad och Explore Skavsta. Inom segment Operativa verksamheter bedrivs verksamhet inom utbildning, hotell och event i Arlandastad och flygplatsdrift i Skavsta.

Koncernen 2023	Fastighets-förädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Koncern-gemensamt	Summa
Hyresintäkter	6 796	205 134	16 601	-43 423	184 008
Intäkter från operativa verksamheter	0	950	223 216	-950	223 216
Övriga intäkter	1 083	2 476	9 596	1 316	14 472
Rörelseintäkter	**7 879**	**208 470**	**248 313**	**-42 947**	**421 695**
Fastighetskostnader	-2 587	-42 712	-381	-161	-45 820
Avskrivning fastigheter	0	-21 806	-8 226	0	-30 032
Kostnader från operativa verksamheter	0	0	-277 369	43 423	-233 946
Bruttoresultat	**5 292**	**143 951**	**-37 593**	**295**	**111 945**
Administrationskostnader	-2 351	-25 643	-45 799	-34 223	-108 016
Finansnetto	-585	-64 208	-898	0	-95 691
Vinst från rorelseförsäv	0	2 107	0	65	2 173
Resultat före värdeförändringar	**2 356**	**26 207**	**-84 200**	**-33 863**	**-89 500**
Realiserade värdeförändringar fastigheter	964	0	212	0	1 176
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-214 182	174 076	0	0	-40 106
Resultat före skatt	**-210 862**	**200 283**	**-83 988**	**-33 863**	**-128 430**
Skatt	44 178	-43 139	0	0	1 039
Resultat efter skatt	**-166 684**	**157 144**	**-83 988**	**-33 863**	**-127 391**

Koncernen 2022	Fastighets-förädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Koncern-gemensamt	Summa
Hyresintäkter	7 321	141 928	-	-26 469	122 781
Intäkter från operativa verksamheter	-	-	170 216	-	170 216
Övriga intäkter	12	532	1 759	642	2 944
Rörelseintäkter	**7 333**	**142 460**	**171 974**	**-25 826**	**295 941**
Fastighetskostnader	-	-43 041	-	-38	-43 079
Avskrivning fastigheter	-	-19 184	-	-	-19 184
Kostnader från operativa verksamheter	-	-	-192 143	25 865	-166 278
Bruttoresultat	**7 333**	**81 235**	**-20 169**	**-**	**68 401**
Administrationskostnader	-5 491	-21 437	-25 357	-31 152	-83 350
Finansnetto	-514	-50 147	-2 174	-	-52 835
Vinst från rorelseförsäv	-	-	-	337 289	337 289
Resultat före värdeförändringar	**1 418**	**9 651**	**-47 700**	**306 137**	**269 506**
Realiserade värdeförändringar fastigheter	91 142	-	-	-	91 142
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	53 633	1 500	-	-	55 133
Resultat före skatt	**146 193**	**11 151**	**-47 700**	**306 137**	**415 781**
Skatt	60 539	10 230	-	-	70 769
Resultat efter skatt	**206 732**	**21 381**	**-47 700**	**306 137**	**486 550**

Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt avser kommersiella fastigheter och klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas främst månads- eller kvartalsvis. Hyran uppräknas med index, vid längre hyreskontrakt.

Hyresintäkter

	2023	2022
Kommersiella fastigheter	184 008	125 521
Summa	**184 008**	**125 521**

Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Löptiden på ett nytecknat kontrakt är mellan 1–20 år med en uppsägningstid om mellan 3–18 månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen uppgår till 2,02 år.

Kontraktförfallostruktur

Kommersiella fastigheter	Antal kontrakt	Kontrakts-värde (Tkr)	Andel av värdet
2024	114	33 456	24 %
2025	35	11 362	8 %
2026	34	16 857	12 %
2027	16	4 765	3 %
2028+	17	75 640	53 %
Summa	**215**	**141 870**	**100 %**
Varemia lokaler	15	30 883	39 %
Kontrakt inom koncernen	8	44 468	56 %
Garage och p-platser	35	3 779	5 %
Summa	**58**	**79 130**	**100 %**
Totalt	**273**	**221 000**	

Den största hyresgästen stod för 16,2 procent av hyresintäkterna, och representerade 21 procent av nettoomsättningen.

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av ovan tabellen till höger. Värdet av numera koncerninterna hyreskontrakt har lyfts bort.

Avtalade framtida hyresintäkter

	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	124 930	116 677
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	118 392	104 080
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	98 517	81 006
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	91 783	75 772
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	85 336	74 579
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	685 383	680 370
Summa	**1 194 591**	**1 134 485**

Årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 638 329 Tkr (719 734).

Intäkter från Operativa verksamheter samt övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Intäkter från utbildningsverksamhet	91 699	104 887
Intäkter från eventverksamhet	61 212	23 205
Intäkter från flygplatsverksamhet	70 304	37 646
Övriga intäkter	-	4 379
Summa	**223 215**	**170 216**

Kontraktsbalanser

Kontraktsbalanser	2023	2022
Kundfordringar	31 402	22 045
Avräkningskonto	7 217	22 447

Koncernens kundfordringar förfaller vanligen till betalning på 30 dagar.

Övriga rörelseintäkter

Kontraktsbalanser	2023	2022
Övriga intäkter, ej momspliktiga	2 491	662
Vidarefakturerade kostnader	11 975	1 453
Övriga intäkter, ej momspliktiga	6	850
Summa	**14 472**	**2 945**

Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader	-31 148	-30 637
Fastighetsskatt	-6 863	-6 911
Reparation och underhåll	-7 779	-5 530
Avskrivningar nyttjanderätter	-30 024	-18 184
Redovisad fastighetskostnad	**-75 854**	**-61 262**

Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2023	2022
Revisionsuppdraget	-2 435	-1 988
Skatterådgivning	-161	-319
Övriga tjänster	-205	-295
Summa	**-2 791**	**-2 602**

Med revisionsuppdrag avses revisorns arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådana som inte ingår i revisionsuppdraget eller skatterådgivning.

Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

2023	Medelantal heltidsanställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderföretaget	13,0	64 %	36 %
Dotterföretagen	153,0	36 %	64 %
Totalt i koncernen	**169,0**	**37 %**	**63 %**
2022			
Moderföretaget	12,9	66 %	35 %
Dotterföretagen	153,6	36 %	64 %
Totalt i koncernen	**166,1**	**37 %**	**63 %**

Könsfördelning, styrelse och ledning

2023	Medelantal heltidsanställda	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	8	25 %	75 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	43 %	57 %
Totalt i koncernen	**16**	**35 %**	**65 %**
2022			
Styrelseledamöter	8	25 %	75 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	6,3	52 %	48 %
Totalt i koncernen	**14,3**	**37 %**	**63 %**

Anställda och personalkostnader (forts.)

Personalkostnader

Moderföretaget	2023	2022
Styrelse och ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-5 914	-7 271
Sociala avgifter	-3 115	-2 265
Pensionskostnader	-874	-902
Summa	**-13 853**	**-10 458**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	-5 397	-4 742
Sociala avgifter	-2 597	-1 726
Pensionskostnader	-1 465	-1 036
Övriga personalkostnader	383	547
Summa	**-10 076**	**-6 959**

Dotterföretag	2023	2022
Styrelse och ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-5 038	-4 994
Sociala avgifter	-1 899	-1 549
Pensionskostnader	-1 292	-902
Övriga personalkostnader	-	-
Summa	**-9 229**	**-7 445**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	-70 246	-54 943
Sociala avgifter	-23 373	-18 400
Pensionskostnader	-6 486	-5 113
Övriga personalkostnader	-1 696	-2 110
Summa	**-101 801**	**-80 566**
Totalt i koncernen	**-134 959**	**-105 428**

Ersättning till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare i Arlandastad Group AB 2023

Tkr	Grundlön / Styrelsearvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					
Fredrik Wågström	500				500
Övriga styrelseledamöter					
Leif Åkesson	200				200
Lena Thagesson	200				200
Maria Rankka	250				250
Peter Markborn	300				300
Per Taube	200				200
Sunniva Fallen Rød	200				200
Tomas Rudin	200				200
Summa	**2 050**				**2 050**
Vd Dieter Sand	3 422	1 275	107	949	5 753
Övriga ledande befattningshavare	4 587	254	92	744	5 677
Summa	**8 009**	**1 529**	**199**	**1 692**	**11 429**

Vid egen uppsägning har vd sex månaders uppsägningstid. I motsvarande fall är uppsägningstiden tolv månader. Övriga ledande befattningshavare har ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader. Rörlig ersättning kan utgå med upp till fem månadslöner för vd och upp till två månadslöner för ledande befattningshavare och baseras på uppfyllnad av fastlagda såväl personliga som övergripande verksamhetsmål.

Bolaget har inga avtal om övriga avgångsvederlag.

Leasing – leasetagare

Arlandastad Group delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderättstillgångar: Maskiner och inventarier, fastigheter och fordon. Inom klassen för fastigheter inkluderas ett arrende och avtal för kontorslokaler.

I nedan tabell presenteras de utgående balansernas avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året.

	Nyttjanderättstillgångar				
	Maskiner och inventarier	Fastigheter	Fordon	Totalt	Leasingskuld
Ingående balans 1 januari 2022	**3 853**	**4 185**	**664**	**8 703**	**8 698**
Tillkommande avtal	5 643		0	5 643	5 643
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-5 293	-822	-495	-6 630	-6 630
Avslutade avtal					
Rättelse av fel*	5 290	413	1 566	7 269	3 604
Räntekostnader på leasingskulder					2 823
Leasingavgifter					-3 084
Utgående balans 31 december 2022	**9 393**	**3 766**	**1 835**	**15 005**	**11 556**
Tillkommande avtal	-	-	4 120	4 120	4 120
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-3 429	-456	-4 451	-8 335	
Avslutade avtal	-1 309	-	-	-1 309	
Räntekostnader på leasingskulder					1 069
Leasingavgifter					-7 940
Utgående balans 31 december 2023	**4 656**	**3 310**	**1 564**	**9 530**	**8 865**

* Avser rättelse av fel i leasingkontrakt räkenskapsår 2022

	2023	2022
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	8 335	240
Räntekostnader på leasingskulder	1 069	2 823
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**9 404**	**3 063**

Till vänster presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året.

Arlandastad Group redovisar ett kassaflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till -1 069 Tkr (-2 823) för räkenskapsåret 2023.

Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter från hyresfordringar	142	2
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	7 293	1 329
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**7 435**	**1 331**
Summa finansiella intäkter	**7 435**	**1 331**

Finansiella kostnader

	2023	2022
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader lån	-100 731	-55 132
Räntekostnader leasingskulder	1 069	2 823
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-3 375	-1 857
Summa finansiella kostnader	**-103 037**	**-54 166**

Skatt

	2023	2022
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-240
Summa aktuell skatt	**-**	**-240**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 039	71 009
Summa uppskjuten skatt	**1 039**	**71 009**
Redovisad skatt i resultaträkningen	**1 039**	**70 769**

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	**-128 430**	**415 781**
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	26 457	-85 651
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	31	-2
Ej avdragsgilla kostnader	-278	-17 269
Effekt av ränteavdragsreglerna	-16 751	-
Effekt av fastighetsförsäljningar	-	150 848
Effekt av underskottsavdrag	-	69 462
Effekt av framtida ändrade skattesatser	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-32
Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott	-7 914	-47 322
Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader	-21 127	-
Övrigt	522	725
Redovisad skatt	**1 039**	**70 769**
Effektiv skattesats	0,8%	-17,0 %

Koncernen har skatteposter uppgående till -(-) som redovisas i övrigt totalresultat.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna

Uppskjuten skattefordran	Leasing	Summa
Ingående redovisat värde 2022-01-01	-	-
Redovisat:		
I resultatet	-	-
Övrigt	-	-
Utgående redovisat värde 2022-12-31	**-**	**-**

Uppskjuten skatteskuld	Fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	**917 546**	**917 546**
Redovisat:		
I resultatet	1 039	1 039
Övrigt	3 458	3 458
Utgående redovisat värde 2023-12-31	**922 043**	**922 043**

Uppskjuten skatteskuld	Fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2022-01-01	**889 249**	**889 249**
Redovisat:		
I resultatet	-70 769	-70 769
Övrigt	99 066	99 066
Utgående redovisat värde 2022-12-31	**917 546**	**917 546**

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 20,6 % av 254,3 Mkr (291,4) och de har ingen tidsbegränsning. Därutöver har koncernen ej redovisade uppskjutna skattefordringar hänförliga till ej avdragsgill ränta som förfaller av under kommande sex år. Totalt uppgår beloppet till 20,6 % av 29,9 Mkr.

Förvaltningsfastigheter

Årlanderstad Koncernens fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter samt byggrätter. I fastighetsbeståndet ingår även en marbanläggning belägen på årlanderstad inert.

Förvaltningsfastigheter	2023	2022
Ingående redovisat värde	**5 953 500**	**5 610 328**
Förvärv under året	-	626 000
Investeringar i befintliga fastigheter	33 169	139 976
Avyttringar	-	-452 753
Omklassificeringar	9 987	-25 124
Orealiserade värdeförändringar	-40 106	55 133
Utgående redovisat värde	**5 956 550**	**5 953 500**

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2023	2022
Kommersiella fastigheter	2 593 100	2 341 250
Byggrätter	3 363 450	3 612 250
Summa	**5 956 550**	**5 953 500**

Värderingsprocess
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. Fastighetsbeståndet värderas under värderingshierarki 3 och baseras på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data med störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, nuvarande vakansgrader och jämförelser med avtal om över- och tillval av liknande objekt. Bland indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav, planerade investeringar samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. 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 Fastighetsekonomi AB anlitats för att upprätta marknadsvärden av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingarna är inte beroende av fastigheternas marknadsvärden.

Per 31 december 2023 har koncernens byggrätten Explore Årlandastad värderats utifrån ett snittvärde 3 187 kr per kvadratmeter BTA och i Explore Skavsta till 207 kr per kvadratmeter BTA.

Förvaltningsfastigheter (forts)

Värderingsmetodik

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).

Marknadsvärdet definieras av värderarna utifrån definitionen i RICS Red Book, samt IVS (International Valuation Standards). Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. En kassaflödesanalys baserad på uppskattningar av respektive fastighets långsiktiga avkastningsförmåga.

Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar av en förvaltning av respektive fastighet antas generera. I kassaflödesanalysen görs en nuvärdesberäkning av de upprättade betalningsströmmar fastighetsinnehavet ger upphov till under en kalkylperiod, samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid slutet av kalkylperioden. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret, enligt fastställda antaganden, kapitaliseras med ett därtill individuellt anpassat direktavkastningskrav.

Avkastningskrav härleds även från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som säljs kan bland annat få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet hämtas jämförelseinformation istället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Kalkylperioden anpassas till längden av befintliga hyresförhållanden. Ett nuvärde av kassaflöde och restvärde diskonteras med ett valt kalkylränta. Vägande antaganden om en fastighet bedöms individuellt utifrån tillgänglig kunskap beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

+ Effektiv hyresintäkt
- Drift- och löpande underhåll, periodiska underhållskostnader, fastighetsskatt

– Avdrag för investeringar

Hyresintäkter

Hyresintäkter har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå, eventuella tillägg och indexklausuler. Lokalhyreskontrakt vilka bedöms marknadsmässiga har legats till grund för bedömningen under hela kalkylperioden. Marknadsmässiga hyresvillkor antas förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod. För övriga kontrakt har en justering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts vid nästkommande omförhandlingstillfälle.

Drifts- och underhållskostnader

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på föregående års faktiska utfall och fjärde erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Hänsyn har tagits till värderingsobjektens faktiska och förväntade framtida grad av miljöanpassning/certifiering.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Arlandastad Group informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt. Kvarstående investeringar har kalkylmässigt behandlats i de utförda kassaflödesberäkningarna.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2023	2022
Kalkylperiod, antal år	10–20	10–20
Årlig inflation, %*	2 %	4 %
Hyresutveckling, % per år*	2 %	4 %
Kalkylränta, %	9,08 % (8,58 %–11,44 %)	8,82 % (8,30 %–11,10 %)
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,89 % (6,47 %–9,25 %)	6,48 % (6,00 %–8,75 %)
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad, %	8,5 %	7,5 %

*4 procent gällde för år 1 i kalkyl, därefter är inflationsantagandet 2 procent

Får byggrätter och tomträtt bedöms marknadsvärdet med en avkastningsmetod genom jämförelser med avtal om överlåtelser av liknande objekt. Den stora mängden byggrätter i koncernen gör att alla byggrätter inte bedöms kunna exploateras samtidigt, utan ett antagande görs om vartefter dessa byggrätterna värde nuvärdeberäknas med en "vänteränta" från den tänkta exploateringstidpunkten till dagens datum. Räntan har bedömts till 4% och väntetiden till 0–20 år i Arlandastad och 0–50 år i Skavsta.

Information om antaganden vid värdering av byggrätter

Arlandastad

Tid	Area	Värde, Tkr	Kr/kvm BTA
Nu	19 843	89 294	4 500
0–3 år	49 609	198 454	4 000
4–5 år	317 498	1 174 265	3 699
6–10 år	327 410	995 839	3 040
11–15 år	178 827	446 324	2 496
16–20 år	99 015	203 762	2 054
Summa (inkl investering)	**992 151**	**3 156 368**	**3 181**

Skavsta

Tid	Area	Värde, Tkr	Kr/kvm BTA
nu	50 000	40 000	800
0–10 år	50 000	29 992	600
10–20 år	50 000	19 979	400
20–30 år	50 000	15 006	300
30–40 år	200 000	40 545	203
40– år	212 000	21 216	100
Summa	**612 000**	**166 728**	**272**
Råmark, hektar	cirka 300	41 250	

Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflationssäkring, riskpåslag. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på riskpåslag vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativ användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar.

Restvärde

Restvärdet vid kalkylslut beräknas normalt utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Känslighetsanalys, verkligt värde	Förändring antagande på	2023	2022
Hyra	+/– 10 %	251 661	278 250
Driftskostnad	+/– 10 %	-47 269	-45 897
Kalkylränta	+1 %-enhet	-238 954	-269 339
Kalkylränta	-1 %-enhet	263 715	300 458
Direktavkastningskrav	+1 %-enhet	-98 769	-146 652
Direktavkastningskrav	-1 %-enhet	126 246	200 905
Långsiktig vakansgrad	+3 %-enheter	-131 449	-122 740

Det finns ingen begränsning rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Rörelsefastigheter

	2023	2022
Ingående redovisat värde	**587 710**	**532 571**
Investeringar i befintliga fastigheter	14 968	55 139
Omklassificeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**602 678**	**587 710**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-13 082**	**-20 022**
Årets avskrivningar	-30 034	-18 184
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-9 987	25 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-53 103**	**-13 082**
Utgående redovisat värde	**549 575**	**574 628**

Se not 27 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Maskiner och inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	**106 802**	**52 603**
Inköp under året	92 325	1 805
Förvärv genom företagsförvärv	-	53 412
Försäljningar och utrangeringar	-94 564	-1 018
Utgående anskaffningsvärde	**104 563**	**106 802**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-27 972**	**-15 245**
Årets avskrivningar	-83 608	-13 199
Försäljningar och utrangeringar	83 939	472
Förvärv genom företagsförvärv	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-27 641**	**-27 972**
Utgående redovisat värde	**76 922**	**78 830**

Finansiella instrument

	2023			2022		
Finansiella tillgångar	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**
Övriga långfristiga fordringar	400	400	400	400	400	400
Hyresfordringar	34 876	34 876	34 876	53 095	53 095	53 095
Övriga fordringar	154 480	154 480	154 480	76 360	76 360	76 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 603	43 603	43 603	18 080	18 080	18 080
Kassa och bank	234 216	234 216	234 216	394 307	394 307	394 307
Summa	**467 575**	**467 565**	**467 565**	**542 242**	**542 242**	**542 242**

	2023			2022		
Finansiella skulder	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**
Skulder till kreditinstitut	1 597 028	1 597 028	1 597 028	1 658 579	1 658 579	1 658 579
Övriga långfristiga skulder	100 703	100 703	100 703	1 025	1 025	1 025
Skulder nyttjanderätter	8 865	8 865	8 865	7 459	7 459	7 459
Leverantörsskulder	91 666	91 666	91 666	85 426	85 426	85 426
Övriga kortfristiga skulder	67 115	67 115	67 115	30 498	30 498	30 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 401	78 401	78 401	82 743	82 743	82 743
Summa	**1 903 778**	**1 903 778**	**1 903 778**	**1 865 731**	**1 865 731**	**1 865 731**

Koncernen har inga finansiella tillgångar eller skulder som har kvittats i resolveringen eller som omfattas av ett rättsligt bindande avtal om nettning.

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det redovisade värdet anses vara en god approximation av det verkliga värdet.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel hyresfordringar och leverantörsskulder, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, uppdelade på klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Övriga fordringar

	2023	2022
Förprojekteringskostnader	86 233	63 925
Aktuella skattefordringar	1 582	2 742
Övriga fordringar	67 665	9 692
Redovisat värde	**154 480**	**76 360**

I Övriga fordringar 2023 ingår kortfristig fordran om 41 Mkr avseende tänkbar marköverlåtelse. Fordran återbetalades i januari 2024.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Övriga förutbetalda kostnader	35 271	18 080
Upplupna hyresintäkter	8 332	-
Redovisat värde	**43 603**	**18 080**

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och tillgångar på inlåningskonto i bank.

	2023	2022
Kassa och bank	234 216	394 307
Redovisat värde	**234 216**	**394 307**

Koncernföretag

Moderföretagets, Arlandastad Group AB, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Org.nr	Säte	2023
Arlandastad Group AB (publ)	556694-0078	Stockholm	Moder
Arlandastad Ost 2 AB	559376-8186	Stockholm	100 %
Arlandastad Project AB	559683-2812	Stockholm	100 %
KB Arlandastad	916626-5249	Stockholm	100 %
Arlandastad Testtrack AB	556761-8870	Stockholm	100 %
Arlandastad Motortown AB	559776-0067	Stockholm	100 %
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm	100 %
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm	100 %
Stockholm Drive Labs AB	559873-7386	Stockholm	100 %
Arlandastad Extra 6 AB	559446-5668	Stockholm	100 %
Arlandastad Allansutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100 %
Fastighetsbolaget Arlanda 1 AB	559100-7627	Stockholm	100 %
Scandinavian Xlog AB	559140-8770	Stockholm	100 %
SEBE Flygets Långtidsparkering AB	556750-0656	Stockholm	100 %
Arlandastad Extra 7 AB	559474-5968	Stockholm	100 %
Training Partner Invest Nordic AB	556794-8491	Stockholm	100 %
Certifierings Partner Nordic AB	556674-4727	Stockholm	100 %
Training Partner Nordic AB	556475-9655	Stockholm	100 %
Arlandastad F59 1 AB	559376-8400	Stockholm	100 %
Arlandastad F59 2 AB	559376-8418	Stockholm	100 %
Arlandastad F59 3 AB	559376-8426	Stockholm	100 %
Arlandastad F59 4 AB	559376-8434	Stockholm	100 %
Arlandastad F59 5 AB	559376-8442	Stockholm	100 %
Arlandastad F59 6 AB	559376-8459	Stockholm	100 %
Arlandastad F59 7 AB	559376-8467	Stockholm	100 %
Arlandastad F59 8 AB	559376-8475	Stockholm	100 %
Arlandastad F59 9 AB	559376-8483	Stockholm	100 %
Arlandastad F59 10 AB	559376-8491	Stockholm	100 %
Airports Worldwide Sweden Holding AB	559442-6595	Nyköping	100 %
Stockholm Skavsta Flygplats AB	556207-4913	Nyköping	90,1 %

Andelar i intresseföretag

Nedan visas koncernens intresseföretag per 31 december 2023. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier vilka ägs direkt av moderbolaget. Kapitalandelen är densamma som rösträttelen om inget annat anges nedan.

Företagsnamn	Reg.- och verksamhetsland	Ägarandel % 2023	Ägarandel % 2022	Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
Airport City Stockholm AB	Sverige	33 %	33 %	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Destination Sigtuna AB	Sverige	-	11 %	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Arlandastad Extra 5 AB	Sverige	49 %	49 %	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
BM Norslunda AB	Sverige	50 %	-	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Arlandastad F60 AB	Sverige	50 %	50 %	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden

Airport City Stockholm arbetar med flygplatsstadens utveckling. Vi är en av tre delägare som berörs av områdets utveckling.

Andelarna i Destination Sigtuna har under året sålts.

Intresseföretaget Arlandastad Extra 5 bygger ett bageri om cirka 10 000 kvm i Arlandastad. Hyresgästen är Bake My Day AB.

Under året har andelar i BM Norslunda AB förvärvats. Bolaget uppför en anläggning åt Bankomat.

Arlandastad F60 AB är ett JV där koncernen tillsammans med JV-partnern utvecklar en företagspark om cirka 125 000 kvm i Arlandastad.

Företagsnamn (Tkr)	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
Airport City Stockholm AB	50	50
Destination Sigtuna AB	-	12
Arlandastad F60 AB	266 729	265 729
BM Norslunda AB	212	
Arlandastad Extra 5 AB	65 913	45 960
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	**332 904**	**302 765**

Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 83 255 586 aktier, envar ett aktieslag, där varje aktie berättigar till en röst. Arlandastad Group har inget innehav av egna aktier. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,009 kr per aktie (0,009).

Bolaget beslutade om ett aktiebaserat incitamentsprogram till ledande befattningshavare på en extra bolagsstämma den 18 augusti 2021 omfattande 284 196 teckningsoptioner. Ingen av bolagets ledande befattningshavare förvärvade några teckningsoptioner under detta erbjudande. Information om erbjudandet finns tillgänglig i årsredovisningarna för 2021 och 2022.

På årsstämman den 19 april 2023 beslutades om ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare i Arlandastad ("LTIP 2023") samt emission av teckningsoptioner. LTIP 2023 består av maximalt 40 000 aktieratter och motsvarande antal teckningsoptioner. Varje aktieratt berättigar till förvärv av en teckningsoption som berättigar till teckning av en aktie i Arlandastad Group AB (publ) till och med 31 december 2026.

På årsstämman den 16 april 2024 föreslås aktieägarna besluta om ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare i Arlandastad ("LTIP 2024") samt emission av teckningsoptioner. LTIP 2024 består av maximalt 60 000 aktieratter och motsvarande antal teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en aktie i Arlandastad Group AB (publ) till och med 31 december 2027, givet att emissionsbeslut fattas på kommande bolagsstämma.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Arlandastad Groups ägare i form av ägarmässiga skäl.

Omräkningsreserv

Omräkningsreserven i koncernen består av omräkning av eget kapital i utländska filialer som avslutats per den 31 december 2022.

Finansiella risker

Arlandastad Group har övergripande en lågrisktprofil. Företagets resultat och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av företagets egna agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker, kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk, valutarisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning av sannolik möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av den verkställande direktören.

Bolagets finansiering utgörs främst av banklån som omfattas av lånekovenanter relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Kovenanterna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastighetens marknadsvärde. Lån om 1 297 Mkr omfattas av sådana villkor. Vid utgången av året uppfyllde Arlandastad Group stipulerade lånekovenanter.

Kreditrisk

För koncernen finns kreditrisk främst i hyresfordringar. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att uthyrning av fastigheter sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår normalt till mellan 20–30 dagar, beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett mindre belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Kreditrisken i övrigt medel bedöms vara låg.

Förväntade kreditförluster, förenklad metod

Koncernens fordringar avser framförallt hyresfordringar, för vilka den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster tillämpas. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående kapitel, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Arlandastad Group reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder har liknande riskprofiler, varför kreditrisken i stället bedöms kollektivt för samtliga kunder. I det fall det förekommer enskilt stora fordringar bedöms dessa per motpart. Koncernen skriver bort an fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar räntarisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 1 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 13 424 Tkr (16 586) och en påverkan på eget kapital efter skatt på 10 712 Tkr (13 169) beaktat en skattesats om 20,6 procent.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för respektive räntebärande skuld.

Åldersanalys hyres- och kundfordringar	2023 Brutto	Nedskrivning	Förlustandel	2022 Brutto	Nedskrivning	Förlustandel
Ej förfallna hyresfordringar	23 684	-	-	35 073		-
Förfallna hyresfordringar:						
0–30 dagar	354	-	-	4 508		-
31–60 dagar	4 144	-	-	2 583		-
61–90 dagar	5 548	-	-	85		-
91–120 dagar	1 184	0	0 %	3 078	2	0,10 %
>120 dagar	1 330	640	48,12 %	10 308	512	4,97 %
Summa	**35 516**	**640**	**1,80 %**	**53 609**	**514**	**0,96 %**

Värdet på borgensmässiga fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 0 Tkr (0).

Förväntade kundförluster för hyresfordringar (enligt förenklad metod)	2023	2022
Ingående redovisat värde	**514**	**695**
Återföring av tidigare års reserveringar	-229	-695
Nedskrivningar	355	514
Konstaterade kreditförluster	-	-
Utgående redovisat värde	**640**	**514**

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde 2023	2022
Skulder till kreditinstitut	SEK	2023-03-30	Rörlig	-	31 000
Skulder till kreditinstitut*	SEK	2024-11-30	Fast	150 000	150 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025-04-07	Rörlig	749 798	755 435
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-04-28	Rörlig	369 302	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-12-30	Rörlig	100 000	100 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-04-07	Rörlig	602 542	597 827
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-12-31	Rörlig	50 000	-
Summa				**1 576 642**	**1 634 262**

*Lånet är ett förlagslån.

Finansiella risker (forts.)

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder och andra betalningsåtaganden. Risken minskas av koncernens goda likviditetsreserver som är omedelbart tillgängliga. Koncernens verksamhet är rullat väsentligt finansierad med banklån hos Swedbank. Den totala likviditetsreserven består till avgörande del av likvida medel på målsägarkonto i bank. Koncernens kontraktsenliga och också förväntade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan.

Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som fastlåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Merparten av skulder till kreditinstitut inom sex månader avser amortering av fastighetslån. Skulder som förfaller inom sex till tolv månader ingår byggnadskreditiv som bolaget förväntar lägga om till fastighetslån samt förlagslån om 150 Mkr för vilket bolaget för diskussioner om refinansiering.

2023 Löptidsanalys	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut*	62 011	200 972	950 479	547 201	0	1 760 663
Övriga långfristiga skulder	240	19	0	0	444	703
Leverantörsskulder	51 666	0	0	0	0	51 666
Leasingskulder	773	1 776	1 976	370	4 082	8 865
Övriga kortfristiga skulder	67 115	0	0	0	0	67 115
Summa	**181 805**	**212 707**	**992 454**	**547 620**	**4 526**	**1 939 112**

*I "Skulder till kreditinstitut" ligger redovisat värde för lånen om 150 Mkr som erhållits förutsatt från Trafikverket om 100 Mkr.

2022 Löptidsanalys	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	78 596	59 345	1 056 466	737 596	0	1 931 993
Övriga långfristiga skulder	242	80	259	0	444	1 025
Leverantörsskulder	85 426	0	0	0	0	85 426
Leasingskulder	1 512	1 512	1 600	600	1 835	7 459
Övriga kortfristiga skulder	20 523	0	0	0	0	20 523
Summa	**196 269**	**60 937**	**1 058 525**	**738 196**	**2 279**	**2 056 406**

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan erhålla finansiering eller erhålla finansiering med väsentligt samma villkor, vilket medför risk för att inte kunna göra önskade investeringar eller möta betalningsförpliktelser som en följd av, på kortsiktig likviditet. Behov av refinansiering ses regelbundet över av företaget och styrelsen för att säkerställa finansiering av företagets expansion och investeringar. Refinansieringsrisker bedöms gällande förmåga att förse koncernen med tillräcklig finansiering med hänsyn till tillväxtplaner och möjlighet till avtalen kapitalanskaffning via kapitalmarknader och/eller bankinstitutioner. Risken hanteras genom goda bankrelationer och god framförhållning avseende refinansiering.

Utnyttjad del redovisas i balansräkningens post Skulder till kreditinstitut.

	2023		2022	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Byggnadskreditiv	-	-	31 000	31 000
Summa	**-**	**-**	**31 000**	**31 000**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	17 159	17 439
Förutbetalda leverantörsfakturor	7 217	22 447
Upplupna utgiftsräntor	2 241	2 168
Upplupna projektkostnader	7 135	5 811
Övriga upplupna kostnader	26 820	19 605
Upplupna fastighetskostnader	3 664	1 774
Upplupna personalkostnader	14 165	13 495
Redovisat värde	**78 400**	**82 739**

Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	2023	2022
Avskrivningar	53 224	27 699
Vinst vid försäljning av fastighet	-	-337 289
Summa	**53 224**	**-309 590**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2023-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar: Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differenser	Övrigt	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut*	1 656 234	40 471	-	-	1 265	1 697 028
Övriga kortfristiga skulder	-4	-	-	-	4	-
Övriga långfristiga skulder/förslingar	3 678	100 000	-	-	-2 675	101 703
Leasingskulder	7 459	-	-	-	1 406	8 865
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**1 667 067**	**39 529**	**-**	**-**	**-**	**1 706 596**

*I "Skulder till kreditinstitut" ligger redovisat kortfristigt lån, även förslagslån om 150 Mkr.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2022-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar: Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differenser	Övrigt	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 671 129	85 428	-	-	-320	1 656 234
Övriga kortfristiga skulder	-		-4	-	-	-4
Övriga långfristiga skulder/förslingar	1 159	1 898	-	-	322	3 378
Leasingskulder	8 697	-1 238		-	-	7 459
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**1 580 983**	**86 088**	**-4**	**-**	**-**	**1 667 067**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	1 868 750	1 781 750
Företagsinteckningar	20 000	20 000
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	78 917	59 906
Summa	**1 900 737**	**1 831 726**

Fastighets- och företagsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag och intresseföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i Not 21 Koncernföretag och Not 22 Andelar i intresseföretag.

Koncerninterna transaktioner

Alla transaktioner mellan Arlandastad Group AB och dess dotterföretag har elimenerats i koncernredovisningen.

	2023		
Tkr	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Skulder till närstående
Moderföretag	-	751	144
Intresseföretag	60	1 245	-
Ledande befattningshavare i koncernen	-	600	-

	2022			
Tkr	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Inköp från närstående	Skulder till närstående
Moderföretag	-	-	-	-
Intresseföretag	60	1 468	8	80
Ledande befattningshavare i koncernen	-	20	-	-

Förvärv av dotterföretag

Förvärvade tillgångar och skulder	2023	2022
Anläggningstillgångar	-	185 409
Rörelsefordringar	-	20 104
Likvida medel	-	24 098
Summa tillgångar	**-**	**189 403**
Räntebärande skulder	-	24 525
Kortfristiga skulder	-	101 387
Summa avsättningar och skulder	**-**	**125 912**
Köpeskilling	-	64 238
Avgår: Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-	-24 098
Påverkan på likvida medel	**-**	**30 140**

Förvärvet 2022 avser 100 procent av eget kapital och röster i Airports Worldwide Sweden Holding AB, 556992-6595, som i sin tur innehar 90,1 procent av eget kapital och röster i Stockholm Skavsta Flygplats AB, 556237-4310.

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	2023	2022
Ingående redovisat värde	15 718	15 718
Utgående redovisat värde	**15 718**	**15 718**

Övriga immateriella anläggningstillgångar	2023	2022
Ingående redovisat värde	416	-
Årets anskaffning	491	416
Avskrivning av övriga imm. anläggningstillgångar	-63	-
Utgående redovisat värde	**844**	**416**

Vid rörelseförvärv, där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder, redovisas skillnaden som goodwill. Koncernens goodwill är hänförlig till rörelseförvärvet av Training Partner Invest Nordic AB.

Nedskrivningsprövning av goodwill och dotterbolaget Training Partner görs årligen, utifrån en DCF-värdering, eller oftare om det finns indikation på eventuellt nedskrivningsbehov. Prövningen sker genom att dess återvinningsvärde beräknas. Tillgångar ska skrivas ned när redovisat värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högre av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Nedskrivningsprövning sker genom att den kassagenererande enhetens redovisade värde, inklusive goodwill, jämförs med återvinningsvärdet.

Nedskrivningsprövningen som gjordes per 31 december 2023 baserar på beräkning av nyttjandevärden. Nyttjandevärdet bygger på kassaflödesberäkningar från en femårsperiod.

Vid förvärvet av Skavsta uppstod en vinst vid rörelseförvärv om 357 Mkr vilken i enlighet med IFRS tagits över resultaträkningen 2022.

Kostnader från operativa verksamheten

	2023	2022
Eventverksamheten	-30 853	-31 443
Utbildningsverksamheten	-59 300	-74 401
Flygplatsverksamheten	-136 462	-77 132
Övrigt*	-4 271	-3 302
Summa	**-233 896**	**-166 278**

*Övrigt avser verksamhet 2022 som avvecklats under 2023.

Avsättningar

	2023	2022
Avsättningar	-50 000	-50 000
Summa	**-50 000**	**-50 000**

I samband med förvärvet av Stockholm Skavsta Airport gjordes en miljöutredning för att säkerställa vilka miljöpåslag som var förknippade med förvärvet. Den största miljörisken för eventuell framtida rening av en volatil enhet, på flygplatsområdet. För miljörisken gjordes en avsättning om 50 Mkr vilken ligger kvar oförändrad 2023.

Händelser efter balansdagen

Efter balansdagens slut har Stockholm Skavsta Flygplats erhållit ytterligare 100 Mkr från Trafikverket för den skadeersättning som avtalats kopplad till Östanlänken.

Moderföretagets noter

Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och det av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget upprättade enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter från aktier i dotterföretag

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Andelarna redovisas upp till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar. Därutöver inkluderas transaktionsavgiften i värdet. I de fall bokfört värde överstiger företagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov genomförs vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärdefaktorer och förhållanden ändras, kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget, utan moderföretaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderföretaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska aktivas med för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens Not 24 Finansiella risker.

Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter för avtal där Anlandastad Group är leasetagare redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, dvs. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att, under en viss period, bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Totala intäkternas fördelning

	2023	2022
Hyresintäkter Briveab Center	9 969	21 693
Management fees	9 905	9 290
Övriga intäkter	1 691	842
Summa	**21 565**	**31 825**

Årvode till revisor

Ernst & Young AB	2023	2022
Revisionsuppdraget	-1 294	-457
Skatterådgivning	-72	-299
Övriga tjänster	-205	-495
Summa	**-1 511**	**-1 251**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Det kan inkludera övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat bistånd som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare, samt information om antal anställda, se koncernens Not 9 Anställda och personalkostnader.

Leasing

Framtida minimileaseavgifter	2023	2022
Inom 1 år	-316	-284
Mellan 1-5 år	-429	-63
Mer än 5 år	-	-
Summa	**-745**	**-347**

Periodens kostnadsförda leasingavgifter uppgick till 401 Tkr (348). Moderbolagets leasingavtal avser lokaler och bilar.

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	94	0
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	40 105	32 439
Summa	**40 199**	**32 439**

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-47 825	-46 362
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-27	-1 078
Summa	**-47 852**	**-47 441**

Intäkter från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultatandel från kommanditbolag	-	178
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	160 641	266 231
Summa	**160 641**	**266 409**

I samband med en omstrukturering av koncernens fastighetsbestånd såldes fastigheten Norrlunda 1:8 internt under andra kvartalet 2023

Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-56 749	-15 072
Erhållna koncernbidrag	28 022	14 999
Summa	**-28 727**	**-1 073**

Skatt

	2023	2022
Justering aktuell skatt föregående år	-	-
Försäljning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 703	706
Redovisad skatt	**-4 703**	**706**

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	**47 653**	**196 283**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-9 817	-40 454
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	7	69 473
Resultat från andelar	13 162	-
Ej avdragsgilla kostnader	-336	-3 779
Effekt av ränteavdragsreglerna	-897	-
Effekt av fastighetsförsäljningar	-15 793	-
Effekt av framtida ändrade skattesatser	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Återförd upplösningen skatt på ej nyttjade underskott	-	-
Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott	6 774	-16 438
Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader	2	-
Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader	1	-
Skatteeffekt på koncernbidrag	-	1 375
Övrigt	-	451
Redovisad skatt	**-4 703**	**706**
Effektiv skattesats	9,9 %	0 %

Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	**168 297**	**168 297**
Försäljning av fastighetsbeståndet till koncernbolaget Arlandastad Extra 7 AB	-168 297	-
Utgående anskaffningsvärde	**-**	**168 297**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-39 788**	**-34 610**
Årets avskrivningar		-5 178
Försäljning av fastighetsbeståndet till koncernbolaget Arlandastad Extra 7 AB	39 788	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-39 788
Utgående redovisat värde	**-**	**128 508**

Maskiner och inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	**3 499**	**3 528**
Inköp under året	146	1 829
Försäljning utrangering	-620	-1 858
Utgående anskaffningsvärde	**3 024**	**3 499**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-1 728**	**-3 260**
Årets avskrivningar	-431	-326
Försäljning utrangering	476	1 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 683**	**-1 728**
Utgående redovisat värde	**1 341**	**1 771**

Finansiella instrument

	2023		2022	
Finansiella tillgångar	**Upplupet anskaffningsvärde**	**Verkligt värde**	**Upplupet anskaffningsvärde**	**Verkligt värde**
Fordringar hos koncernföretag	1 111 188	1 111 188	1 869 540	1 869 540
Hyresfordringar	59	59	8 125	8 125
Övriga fordringar	75 240	75 240	30 372	30 372
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	6 774	6 774	1 064	1 064
Kassa och bank	75 581	75 581	340 761	340 761
Summa	**1 268 841**	**1 268 841**	**2 249 871**	**2 249 871**

	2023		2022	
Finansiella skulder	**Upplupet anskaffningsvärde**	**Verkligt värde**	**Upplupet anskaffningsvärde**	**Verkligt värde**
Skulder till kreditinstitut	150 000	150 000	1 523 184	1 523 184
Skulder till koncernföretag	219 723	219 723	167 970	167 970
Leverantörsskulder	4 128	4 128	5 351	5 351
Övriga kortfristiga skulder	889	889	1 029	1 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 758	8 758	7 613	7 613
Summa	**382 498**	**382 498**	**1 705 047**	**1 705 047**

Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	**215 712**	**151 459**
Försäljning/avyttring/likvidation/fusion	-183 515	99 253
Nedskrivningar	-	-35 000
Utgående anskaffningsvärde	**32 197**	**215 712**
Utgående redovisat värde	**32 197**	**215 712**

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Företag	Org.nr	Säte	Ägd andel	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
Arlandastad Ost 2 AB	559376-8186	Stockholm	100%	-	5 400
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm	100%	618	618
KB Arlandastad	Vet 026-6340	Stockholm	100%	-	36 304
Arlandastad Testtrack AB	556751-8870	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Motortown AB	556776-0367	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm	100%	100	100
Stockholm Drive Lab AB	556872-7390	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Extra 5 AB	556946-5663	Stockholm	100%	-	3 675
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100%	50	50
Fastighetsbolaget Arlanda 1 AB	559100-7827	Stockholm	100%	-	128 086
Scandinavian Xpo AB	559140-8210	Stockholm	100%	1 250	1 250
CEEE Flygets långtidsparkering AB	556750-9656	Stockholm	100%	879	879
Arlandastad Extra 7 AB	559424-6968	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad Drive Lab Center AB	559092-6868	Stockholm	-	-	25
Arlandastad F60 AB	559223-1310	Stockholm	50%	-	25
Training Partner Invest Nordic AB	556794-8491	Stockholm	100%	-	-
Training Partner Holding Nordic AB	556679-4727	Stockholm	100%	-	-
Training Partner Nordic AB	556475-8655	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad F59 1 AB	559376-8400	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad F59 2 AB	559376-8418	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad F59 3 AB	559376-8426	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad F59 4 AB	559376-8434	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad F59 5 AB	559376-8442	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad F59 6 AB	559376-8459	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad F59 7 AB	559376-8467	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad F59 8 AB	559376-8475	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad F59 9 AB	559376-8483	Stockholm	100%	-	-
Arlandastad F59 10 AB	559376-8491	Stockholm	100%	-	-
Airport Worldwide Sweden Holding AB	556942-6595	Nyköping	100%	29 000	29 000
Stockholm Skavsta Flygplats AB	556727-4313	Nyköping	40,1%	-	-
Utgående redovisat värde				**32 197**	**215 712**

Fordringar hos koncernföretag

Koncerninterna fordringar	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	**722 154**	**472 358**
Tillkommande fordringar	734 004	1 585 553
Avgående fordringar	-411 156	-1 335 757
Utgående anskaffningsvärde	**1 045 003**	**722 154**
Utgående redovisat värde	**1 045 003**	**722 154**

Andelar i intresseföretag

Se Koncernens Not 22 Andelar i intresseföretag

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Övriga förutbetalda kostnader	6 774	1 064
Redovisat värde	**6 774**	**1 064**

Eget kapital

Per den 2023-12-31 består aktiekapitalet av 63 255 586 stycken aktier med ett kvotvärde om 0,009 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 23 Eget kapital

Långfristiga skulder

	2023	2022
1–5 år från balansdagen	-	1 503 262
Senare än 5 år efter balansdagen	-	0
Summa	**-**	**1 503 262**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	0	2 404
Upplupna utgiftsräntor	2 004	2 168
Upplupna projektkostnader	0	0
Upplupna fastighetskostnader	5 044	437
Upplupna personalkostnader	129	1 536
Övriga upplupna kostnader	1 581	1 955
Redovisat värde	**8 758**	**8 500**

Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
Av- och nedskrivningar	3 023	40 505
Resultat från omföhandling	-76 000	-
Koncernbidrag	68 727	-178
Summa	**-84 250**	**40 327**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2023-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar: Valutakursdifferenser	Icke-kassaflödespåverkande förändringar: Övrigt	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 523 184	-149 568	-	-1 226 616	150 000
Skulder till koncernföretag	-	-21 485	-	240 208	218 723
Övriga skulder	-	-	-	-	-
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**1 523 184**	**-169 053**	**-**	**-986 408**	**368 723**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2022-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar: Valutakursdifferenser	Icke-kassaflödespåverkande förändringar: Övrigt	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	337 660	1 187 662	-	-2 138	1 523 184
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**337 660**	**1 187 662**	**-**	**-2 138**	**1 523 184**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2023	2022
Fastighetsinteckningar	256 200	256 200
Summa	**256 200**	**256 200**

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut

Eventualförpliktelser	2023	2022
Borgensåtaganden	1 297 695	91 000
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	-	37 032
Summa	**1 297 695**	**128 032**

Borgensåtagandena har ingåtts till förmån för dotterbolag avseende skulder till kreditinstitut.

Transaktioner med närstående

	2023			
Tkr	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Inköp från närstående	Skulder till närstående
Dotterföretag	11 869	1 187	-	847
Intresseföretag	-	286	-	39
Ledande befattningshavare i moderbolaget*	-	42	-	-

	2022			
Tkr	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Dotterföretag	12 949	803	7 727	440
Intresseföretag	60	1 448	8	80
Ledande befattningshavare i moderbolaget*	-	20	-	-

* Som ersättning till ledande befattningshavare redovisas arvoden till styrelseledamöter, koncernstaka uppdragstagare och styrelsearbete.

Fordringar hos intresseföretag

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 513	-
Tillkommande fordringar	-	2 513
Utgående anskaffningsvärde	**2 513**	**2 513**
Utgående redovisat värde	**2 513**	**2 513**

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	2023	2022
Balanserat resultat, Tkr	939 383	747 607
Under året övrigt tillskjutet kapital, nyemission	-	84
Årets resultat, Tkr	42 900	191 811
	982 283	**939 334**
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:		
Utdelning till aktieägare	-	-
I ny räkning överföres	982 283	939 334
	982 283	**939 334**

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 21 mars 2024

Peter Wågström
Styrelseordförande

Leif West
Styrelseledamot, vice ordförande

Sunniva Fallan Röd
Styrelseledamot

Peter Markborn
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Tomas Rudin
Styrelseledamot

Per Taube
Styrelseledamot

Lars Thagesson
Styrelseledamot

Dieter Sand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ålandstrafiken Group AB (publ), org.nr 556694-0778

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ålandstrafiken Group AB (publ) för år 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46–72 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–44 och 75–77. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innebära agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som använts och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Ålandstrafiken Group AB (publ) för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 21 mars 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Styrningen stödjer bolagets långsiktiga strategi och mål samt lägger grunden för en fortsatt lönsam och hållbar tillväxt. Det övergripande målet är att öka värdet för aktieägarna och samtidigt upprätthålla förtroendet bland aktieägare och andra viktiga intressenter.

Arlandastad Group är ett svenskt publikt aktiebolag. Arlandastad Group tillämpar svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolag som tillämpar Koden måste inte följa samtliga regler i Koden utan har möjlighet att välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar bättre för bolaget och dess verksamhet, förutsatt att sådana eventuella avvikelser redovisas samt den alternativa lösningen beskrivs och orsakerna till förklaras i bolagsstyrningsrapporten ("följ eller förklara-principen"). Bolaget har under året, inte haft några avvikelser från Koden att rapportera.

Ägare och aktier

Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 63 255 586 aktier av ett aktieslag, där varje aktie berättigar till en röst. Arlandastad Group har inget innehav av egna aktier. Kvotvärdet uppgår till 0,0090 kr per aktie (0,0090). Det finns ingen rösträttsbegränsning. Bolagets största ägare uppgick vid årets slut till 1 961 Mkr. Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 27.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Arlandastad Groups högsta beslutande organ, där alla aktieägare har rätt att delta och utöva rösträtt.
På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt, varje aktie berättigar till en röst utan några rösträttsbegränsningar. Vid årsstämman fattas beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna. Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan bolaget även hålla extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet. Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

Bolagsstämmor

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Utöver årsstämman kan bolaget sammankalla extra bolagsstämma. I enlighet med aktiebolagslagen utfärdas kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där frågor om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Rätt att närvara vid bolagsstämma

Alla aktieägare som är rösträttsregistrerade i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman och som har meddelat bolaget sin avsikt att delta i bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman har rätt att närvara vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Aktieägarna kan normalt anmäla sitt deltagande på bolagsstämman på ett antal olika sätt, vilka anges i kallelsen till bolagsstämman.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran därom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Styrelsens ledamöter väljs årligen av årsstämman. Vid beslut om val av styrelseledamöter ska på extra bolagsstämma. Valberedningen har till uppgift att, före bolagsstämman lägga fram förslag till styrelse och revisorer inklusive ersättning.

Enligt Koden ska bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag avseende ordförande på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordföranden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot, samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning för den påföljande årsstämman. Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman. Vid årsstämman den 19 maj 2021 antog aktieägarna följande principer för utseende av valberedningen.

Bolagets styrelseordförande ska årligen under det tredje kvartalet sammankalla en valberedning som ska bestå av en representant, vardera för minst två av Bolagets största ägare per den 31 augusti och den största aktieägare som är obekant av dessa namnda huvudägare. Om någon av dessa aktieägare skulle välja att avstå från rätten att utse en representant, eller om någon ledamot skulle lämna valberedningen innan dess arbete är slutfört ska rätten övergå till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieinnehavet.

Valberedningens ledamöter ska bestå av minst tre, en styrelseledamot eller styrelsens ordförande. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Valberedningens sammansättning ska meddelas Bolaget i sådan tid att den kan offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Valberedningen ska inom sig utse en ordförande.

Styrelsen

Årsstämman 2023 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att antalet styrelseledamöter intill nästa årsstämma ska uppgå till åtta (8) styrelseledamöter utan suppleanter. För tiden intill dess nästa årsstämma avhölls omvaldes Peter Wågström, Per Tattbe, Peter Markborn, Tomas Pudlin, Leif West, Stunnvia Fallan Rörl, Maria Halling Parkkila och Lars Thegesson som styrelseledamöter. I enlighet med valberedningens förslag, Peter Wågström omvaldes som styrelseordförande. I enlighet med valberedningens förslag. Information om ledamöterna finns på sidan 78. Verkställande direktören arbeta utvärderas löpande och minst en gång per år utan närvaro av bolagsledningen.

Utskott

Ersättningsutskott

Styrelsens ersättningsutskott består av Peter Wågström (utskottets ordförande) och Tomas Pudlin. Ersättningsutskottet är främst ett förberedande organ och tar fram förslag till styrelsen. Ersättningsutskottet arbetar enligt den arbetsordning som antagits av styrelsen. De huvudsakliga uppgifterna för ersättningsutskottet är att:

- bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för koncernledningen,
- övervaka och utvärdera pågående program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt sådana program som beslutats om under året, följa upp och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutat om, gällande ersättningsstrukturer och -nivåer i bolaget.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet, består av Peter Markborn (ordförande) och Maria Parkkila. Revisionsutskottet är främst ett förberedande organ som tar fram

förslag till styrelsen. Revisionsutskottet arbetar enligt en arbetsordning som antagits av styrelsen. Dess huvudsakliga uppgifter är, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering och svara för beredningen av styrelsens arbete med kvalitetssäkringen av densamma,
- övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering,
- hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen,
- kvalitetssäkra bokslutskommuniké och delårsrapporter inför styrelsebeslut,
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster,
- godkänna revisorns rådgivningstjänster,
- bereda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisor, och
- utvärdera och godkänna revisorns revisionsplan avseende omfattning och prioriterade områden.

Intern kontroll över finansiell rapportering

Ardandastad Group har ett ramverk för att styra och hantera risk som är en viktig del av den operativa och strategiska styrningen av bolaget. Ramverket för styrning som består av en uppförandekod, policyer och riktlinjer som reglerar hur bolaget styrs. Ardandastad Group har inte någon avdelning för intern revision. Styrelse och vd är ytterst ansvariga för att säkerställa att interna kontroller upprättas inom deras egna verksamhetsområden och att dessa kontroller fyller sitt syfte. På koncernnivå ansvarar vd tillsammans med CFO för att säkerställa att nödvändiga kontroller har tagits fram och följs upp. I den interna kontrollen innefattas kontroll över Koncernen och organisationen, rutiner och uppföljningsåtgärder. Syftet är att se till att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker – för att säkerställa att bolagets och koncernens finansiella rapportering är upprättad i enlighet med lagstiftningen, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav. Systemet för intern kontroll syftar även till att övervaka efterlevnaden av koncernens policyer, principer och instruktioner. Därutöver säkrar systemet att bolagets tillgångar skyddas och att bolagets resurser utnyttjas på ett kostnadseffektivt och lämpligt sätt. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad.

Hållbar styrning

Styrelsen ansvarar för bolagets hållbarhetsstrategi och för hanteringen av de tillhörande riskerna och möjligheterna. I styrelsens ansvar ingår att följa upp efterlevnaden av Koncernens uppförandekod som bygger på principer inom områdena socialt ansvar, miljö och affärsetik. Styrelsen antar Koncernens policyer, däribland uppförandekoden, och koncernledningen fastställer hållbarhetsmål. Uppförandekoden kommuniceras regelbundet, genom information till och utbildning av koncernens medarbetare. Ansvaret för att införa uppförandekoden och följa upp dess efterlevnad ligger på VD och övriga medlemmar i koncernledningen. Bolaget har inte en separat mänskligarättspolicy upprättad då kraven för upprättandet av en sådan policy inte uppfylls.

Vd och bolagsledning

Koncernledningen består av vd, CFO, kommunikationschef, chef för HR och hållbarhet samt chef för Fastighetsförädling. Information om vd och övriga i koncernledningen presenteras på sidan 77.

Ersättningar

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 19 april 2023 beslutades att arvode till envar av de stämmovalda styrelseledamöterna, som inte är anställda i Koncernen, ska uppgå till 200 000 SEK och till 500 000 SEK för styrelsens ordförande. Till revisionsutskottet beslutades att arvode ska utgå med 100 000 SEK till ordföranden och 50 000 SEK till ledamot som inte är anställd i Koncernen. Ingen ersättning utgår för ledamöter av ersättningsutskottet. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till något arvode efter det att de avgått som styrelseledamöter.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2023 beslutade om ett långsiktigt incitamentsprogram ("LTIP 2023") samt emission av teckningsoptioner och efterföljande överlåtelse av aktier och/eller teckningsoptioner. Ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare är föremål för årlig översyn i enlighet med bolagets policy för ersättning till vd och andra ledande befattningshavare.

Revisor

Revisorn granskar årsredovisningen för bolaget och koncernen och gör en granskning av delårsrapporterna.

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagsordningen ska bolaget ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer, med eller utan suppleanter. Bolagets huvudansvarige revisor är revisionsbyrån Ernst & Young AB med Gabriel Novella (född 1982) som huvudansvarig revisor. Ernst & Young AB har valts till revisorer fram till slutet av nästa årsstämma. Gabriel Novella är auktoriserad revisor, medlem i FAR och har kontorsadress: Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Ardandastad Group AB (publ), org.nr 556694-0978

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 75–76 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och är väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningarna i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 mars 2024
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad Revisor

Koncernledning

Dieter Sand (född 1970)
CEO

Utbildning
Dieter Sand har en civilingenjörs- och ekonomexamen från Chalmers och har studerat väg- och vattenbyggnad vid Chalmers tekniska högskola samt studerat ekonomi vid Uppsala universitet.

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 3 887.

Henrik Morén (född 1963)
CFO

Utbildning
Henrik Morén har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 0.

Sara Johansson (född 1983)
Head of Marketing & Communications

Utbildning
Sara Johansson har en utbildning från IHM Business School och har deltagit i studier inom bland annat journalistik samt använde från Folkuniversitetet, tryckeriexpedition från Distansskolan samt IT.

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 0.

Erik Nyberg (född 1977)
Chef Fastighetsförvaltning

Utbildning
Erik Nyberg har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 990.

Marie Sterner Henriksson
(född 1972)
Head of HR*

Utbildning
Marie Sterner Henriksson är utbildad och certifierad inom HR samt har studerat fristående kurser inom juridik, ekonomi och fastighet.

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 1 340.

*Anna Stenströmer är Head of HR från mars 2024.

Styrelse

Peter Wågström
Styrelseordförande

Peter Wågström (född 1964) kommer närmast från NCC som koncernchef och vd med ansvaret för bostads- och fastighetsutveckling.

Utbildning
Peter Wågström har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Brunkeberg Systems AB, Svaka angbyrån AB och det egna bolaget Arrecta AB. Styrelseledamot i Eastmine AB (publ), Tredje AP-fonden och MVB Holding AB. Styrelseledamot i Nivalon Fastigheter AB under 2022, från vilket han avgick efter årsskiftet.

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 180 000.

Leif West
Vice ordförande

Leif West (född 1967) arbetar sedan 2009 som koncernchef och vd för Gällivarekoncernen som är den största enskilda ägaren i Avlandastad Group AB.

Utbildning
IHM Business School.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Moment Group AB (publ), Surewood Housing (fd Anläggningsgruppen), Host Property AB, Sturebadet AB, Airport City Stockholm AB samt ordförande i Valberedningen för SBB (publ).

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning: Nej
Större aktieägare: Nej

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 0.

Sunniva Fallan Röd
Styrelseledamot

Sunniva Fallan Röd (född 1972) har arbetat många år inom hotellbranschen bland annat som hotelldirektör, vd och COO. Sunniva är idag vd för Sturebadet AB.

Utbildning
Sunniva Fallan Röd har en MBA-examen från Handelshögskolan i Stockholm samt en Hotelier-examen från Swiss School of Hotel Management.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseledamot och VD för Sturebadet Health Care AB. Styrelseledamot i Svenska Spa Hotel ek. för. Extern VD för Sturebadet Lokalmottagning Kommanditbolag, Sturebadet Aktiebolag, Sturebadet Holding AB, Sturebadet Hagaaktiebolag och Soluble Clinic AB. Styrelsesuppleant i CE Eigh Consulting AB.

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till: Bolaget och dess ledning: Nej
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 1 161.

Peter Markborn
Styrelseledamot

Peter Markborn (född 1948) med kontor inom Andersen Worldwide där han var partner sedan 1977. Peter är vd i PMAC AB samt bedriver egen konsultverksamhet med bland annat styrelseuppdrag.

Utbildning
Peter Markborn har en civilekonomexamen från Lunds Universitet.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Djurgårdens Sotare AB och Lundholmen Skogar AB samt styrelseledamot för Styvikenområdet AS, Vimmerby Invest AS.

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till: Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 120 000.

Maria Rankka
Styrelseledamot

Maria Rankka (född 1975) är verksam som entreprenör och investerare. Hon är arbetande ordförande i Cellcolabs och medgrundare till diagnostikbolaget ARC Labs. Maria har tidigare bland annat varit vd för Stockholms Handelskammare.

Utbildning
Maria Rankka har en fil. kand från Uppsala universitet och har genomgått Stanford Executive Program (AMP) vid Stanford Graduate School of Business.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Cellcolabs och Ethos, styrelseledamot i Creades, Geneva, Medoma och Swab. Ordförande i Uppsala Universitets Development Advisory Board.

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till: Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 30 000.

Tomas Rudin
Styrelseledamot

Tomas Rudin (född 1945) har en bakgrund som pappersmassaägare i Stockholm och som vice ordförande i Stockholms stadsbyggnadsnämnd.

Utbildning
Tomas Rudin har studerat på förvaltningslinjen vid Stockholms universitet.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Tocigate Holding AB. Styrelseledamot i Global Village AB, Aktiebolaget Salvalla Tranbana, Salvalla Fastighetsbolag (1, 2 och 3).

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till: Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 1 450.

Per Taube
Styrelseledamot

Per Taube (född 1960) är grundare och ägare till fastighetsbolaget Gelbe. Han har varit verksam på den svenska och internationella fastighetsmarknaden sedan 1980-talet och har framgångsrikt byggt upp och varit engagerad i bolag som Gelbe, Storheden, Fastighets AB Centrolen, Svensk Fastighetsfond, Morgongåva Företagspark m.fl.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Gelbe Management AB och Sturebadet Holding AB. Styrelseledamot i ett antal bolag inom Gelbekoncernen samt Senior Corporate Advisor, SEB.

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till: Bolaget och dess ledning: Nej
Större aktieägare: Nej

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 28 472 205.

Lars Thagesson
Styrelseledamot

Lars Thagesson (född 1959) har arbetat många år inom fastighetsbranschen bland annat som Vice VD hos Kungsleden, Hemfosa och senast hos Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

Övriga betydande pågående uppdrag
Hägabacken AB med cirka 30 dotterbolag, Tranås Förvaltning AB med cirka 40 dotterbolag samt ett 20-tal mindre styrelseuppdrag.

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till: Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Nej

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 0.

Finansiella definitioner

Antal utestående aktier
Antal registrerade aktier vid periodens slut

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat efter skatt senaste tolvmånadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltning
Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning samt avskrivning på nyttjanderättstillgångar

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

Medelantal utestående aktier
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden

Orderstock intäkter från operativa verksamheter
Avtalade framtida intäkter för utbildnings-, - mötes, - och eventverksamheten i de operativa verksamheterna

Fastighetsrelaterade definitioner

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 uppskuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Substansvärde (NAV) används för att ge investerare information om Åklandsstad Groups långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för koncernens fastighetsslag enhetligt sätt

BTA, kvm
Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar

Driftnetto fastighetsförvaltning
Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter

Fastighetskostnader
I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och fastighetsskatt som avskrivning på förvaltningsfastigheter

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

Hyresvärde
Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg

LOA, kvm
Byggnadens byggnadens uthyrningsbara area för lokaler

Projektvinst, %
Marknadsvärdet efter genomförda projekt minus total investering i procent av total investering

Överskottsgrad, %
Driftnetto, ej inkluderat avskrivningar på förvaltningsfastigheter, i segment fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter

Finansiell kalender

21 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

Arlandastad Group AB
Cedarströms Slinga 12, 196 61 Arlandastad, Sverige, +46 (0)8 5085 666 00

Text och produktion
Arlandastad Group och Narva.

Bilder
Arlandastad Group, Swedavia, BAU, evroc, Eclipse Design & Technology, Norwegian, Visual ID, NIO, Nyköpings kommun, Reflex Arkitekter, Stockholm Skavsta Airport, Training Partner, Arkitekter Dženis Džinić, Staffan Svensson, Vlad Capitanu och Jon Bussuyt, Shutterstock och Unsplash.