20250612206770

Årsredovisning

för

Arlandastad Affärsutveckling AB

559108-0006

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arlandastad Affärsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 19 maj 2025

Dieter Sand

20250612067771

Årsredovisning

för

Arlandastad Affärsutveckling AB

559108-0006

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Redovisningsprinciper	6
Noter	7
Underskrifter	11

Transaktion 09222115557546823060 Signerat DS, EN, GN

20230612206772

Styrelsen för Arlandastad Affärsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

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).

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat aktierna i två nya bolag, Arlandastad Extra 8 AB org.nr 559481-2058 samt Arlandastad Extra 9 AB org.nr 559434-5281.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	2 941	2 220	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	-26	-3	-3	-16	10
Balansomslutning	1 838 878	1 698 810	60	62	50
Eget kapital	22 457	55	47	50	50

Nettoomsättningen har ökat markant från år 2023 jämfört med tidigare år, vilket beror på att bolaget har fakturerat management fee kostnader till de dotterbolag som förvärvades i juni 2023.

20250612206773

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	*50*	*-3*	*8*	**55**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		8	-8	**0**
Årets resultat			6 302	**6 302**
Belopp vid årets utgång	**50**	**5**	**6 302**	**6 357**

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 16 100 Tkr (0).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 105 421
årets vinst	6 302 005
	22 407 426
disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 407 426
	22 407 426

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

Transaktion 09222115557546823060 Signerat DS, EN, GN

20250612067774

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		2 941	2 220
Övriga rörelseintäkter		1 772	886
		4 713	**3 106**
Rörelsens kostnader	3		
Handelsvaror		-1 772	-886
Övriga externa kostnader		-2 967	-2 223
		-4 739	**-3 109**
Rörelseresultat	4	**-26**	**-3**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		42	-153
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 142	45 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 256	-45 676
		6 928	**-756**
Resultat efter finansiella poster		**6 902**	**-759**
Bokslutsdispositioner	5	-600	767
Resultat före skatt		**6 302**	**8**
Årets resultat		**6 302**	**8**

20250612067775

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	263 953	186 361
Fordringar hos koncernföretag	8	1 359 125	1 359 125
		1 623 078	**1 545 486**
Summa anläggningstillgångar		**1 623 078**	**1 545 486**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	9	131 740	48 298
Övriga fordringar		15	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 074	0
		132 829	**48 298**
Kassa och bank		82 972	105 027
Summa omsättningstillgångar		**215 800**	**153 325**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 838 878**	**1 698 810**

Transaktion 09222115557546823060 Signerat DS, EN, GN

20230612063776

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	10		
Aktiekapital		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital	11		
Balanserad vinst eller förlust		16 105	-3
Årets resultat		6 302	8
		22 407	**5**
Summa eget kapital		**22 457**	**55**
Långfristiga skulder	12, 13		
Skulder till kreditinstitut	14	1 256 255	1 276 642
Skulder till koncernföretag	15	537 470	398 370
Summa långfristiga skulder		**1 793 726**	**1 675 013**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 387	20 387
Skulder till koncernföretag		2 100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208	3 356
Summa kortfristiga skulder		**22 695**	**23 742**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 838 878**	**1 698 810**

Transaktion 09222115557546823060 Signerat DS, EN, GN

20250612065777

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.

Transaktion 09222115557546823060 Signerat DS, EN, GN

20250612067778

Not 1 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En fortsatt orolig omvärld påverkar negativt de övergripande förutsättningarna för bolagets verksamhet men i gengäld har generellt lägre räntenivåer en positiv påverkan.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

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

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Inom Arlandastad Group koncernen		
Försäljning	4 713	3 107
Inköp	-4 713	-3 107
	0	**0**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	0	1 350
Lämnade koncernbidrag	-600	-583
	-600	**767**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 361	0
Inköp	77 592	186 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**263 953**	**186 361**
Utgående redovisat värde	**263 953**	**186 361**

Transaktion 09222115557546823060 Signerat DS, EN, GN

20250512067779

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arlandastad Extra 6 AB	100%	100%	2 500	8 100
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	100%	100%	500	191 186
Arlandastad Öst 2 AB	100%	100%	1 000	8 400
Arlandastad Extra 7 AB	100%	100%	2 500	20 025
Arlandastad Extra 8 AB	100%	100%	250	25
Arlandastad Extra 9 AB	100%	100%	250	25
KB Arlandastad	25%	25%	25	36 192
				263 953

	Org.nr	Säte
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm
Arlandastad Öst 2 AB	559376-8186	Stockholm
Arlandastad Extra 7 AB	559424-6968	Stockholm
Arlandastad Extra 8 AB	559481-2058	Stockholm
Arlandastad Extra 9 AB	559434-5281	Stockholm
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Internrevers Arlandastad Extra 6 AB	113 125	113 125
Internrevers Arlandastad Extra 7 AB	256 200	256 200
Internrevers KB Arlandastad	67 000	67 000
Internrevers Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	806 800	806 800
Internrevers Arlandastad Öst 2 AB	116 000	116 000
	1 359 125	**1 359 125**

Not 9 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto	1 105	170
Upplupna inkomsträntor koncernföretag	129 135	45 021
Upplupna intäkter koncernföretag	1 500	3 107
	131 740	**48 298**

Transaktion 09222115557546823060 Signerat DS, EN, GN

20250612067780

Not 10 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 11 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	16 105
årets vinst	6 302
	22 407
disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 407
	22 407

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	0	0
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	263 903	186 361
	263 903	**186 361**

Not 13 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta internreverser i dotterbolag	1 359 125	1 359 125
	1 359 125	**1 359 125**

20230612066781

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lån Swedbank	4,806	2025-03-31	743 798	755 435
Lån Swedbank	5,156	2025-03-31	502 542	510 826
Lån Swedbank	4,806	2025-03-31	30 302	30 768
			1 276 642	**1 297 029**
Kortfristig del av långfristig skuld			20 387	20 387

Not 15 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Lån från koncernföretag	537 470	398 370
	537 470	**398 370**

20250612065782

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Dieter Sand
Styrelseordförande

Erik Nyberg
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

20250612067783

Verifikat

Transaktion 09222115557546823060

Dokument

241; ÅR 559108-0006 Arlandastad Affärsutveckling AB för 20240101-20241231
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-05-15 09:56:15 CEST (+0200) av Jonas Runnding (JR)
Färdigställt 2025-05-15 19:45:28 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 "HEINZ DIETER SAND"
Signerade 2025-05-15 11:20:57 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 2025-05-15 10:04:58 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557546823060

20250512066784

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2025-05-15 19:45:28 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

20230612065785

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arlandastad Affärsutveckling AB för år 2024-01-01 –2024-12-31.

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 2024 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: AD452-R0KZE-C3Q4B-LFVLE-PN3B1-LL467

20250612206786

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 2024-01-01 –2024-12-31 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

Penneo dokumentnyckel: AD452-R0KZE-C3Q4B-LFVLE-PN3B1-LL467

PENNEO

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."

GABRIEL NOVELLA
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: EY
Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-15 17:53:06 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: AD452-R0KZE-C3Q4B-LFVLE-PN3B1-LL467

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

List of Signatures

arlandastad-group_ahr_2024.pdf

Name	Method	Signed at
MARIA HALLING RANKKA	BANKID	2025-03-27 10:56 GMT+01
GABRIEL LEO NOVELLA	BANKID	2025-03-27 14:07 GMT+01
Per Evert Taube	BANKID	2025-03-27 10:51 GMT+01
TOMAS RUDIN	BANKID	2025-03-27 10:48 GMT+01
HEINZ DIETER SAND	BANKID	2025-03-27 10:48 GMT+01
Leif Tony West	BANKID	2025-03-27 10:47 GMT+01
Peter Markborn	BANKID	2025-03-27 11:30 GMT+01
SUNNIVA FALLAN RØD	BANKID	2025-03-27 11:19 GMT+01
Karl Krister Karlsson	BANKID	2025-03-27 11:14 GMT+01
Erik Peter Wågström	BANKID	2025-03-27 10:58 GMT+01

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

External reference: B6EA8CE9221F41869F1BE4DC721E35C4

Vi gör plats för framtiden

Års- och hållbarhetsredovisning 2024



arlandastad group

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE9221F418B9F1BEA0C791E37C4

Innehållsförteckning

Introduktion
Det här är Arlandastad Group ... 3
2024 i siffror ... 4
Året i korthet ... 5
Vd har ordet ... 6
Omvärld ... 8
Strategi ... 10
Affärsmodell ... 13

Verksamhet
Fastighetsförädling ... 18
Utvecklingsområde Arlandastad ... 19
Utvecklingsområde Skavsta ... 21
Projekt och byggrätter samt projektfaser ... 23
Fastighetsförvaltning ... 25
Fastighetsbestånd ... 26
Operativa verksamheter ... 29
Stockholm Skavsta Airport ... 30
Training Partner ... 31
Scandinavian XPO ... 31
Finansiering ... 32
Aktien och investment case ... 33

Hållbarhetsrapport
Framtiden ... 36
Klimat och energi ... 38
Miljö ... 40
Människa ... 43
Hållbarhet i värdekedjan ... 44
Intressentdialog och väsentlighetsanalys ... 46
Styrning av hållbarhetsarbetet ... 50
Hållbarhetsnoter ... 53
GRI-Index ... 58

Legal årsredovisning
Förvaltningsberättelse ... 62
Risker och riskhantering ... 65
Räkenskaper och noter ... 68
Styrelsens intygande ... 96
Revisionsberättelse ... 97
Bolagsstyrningsrapport ... 99
Koncernledning ... 101
Styrelse ... 102
Definitioner ... 104
Härledning av nyckeltal ... 105
Finansiell kalender ... 106

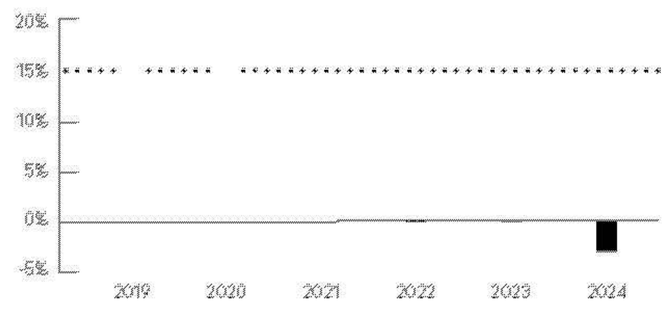
Framsida: Visionsbild för kvarter i F11-området. Ingår i Nyköpings kommuns planprogram över Skavsta utvecklingsområde. Bilden är framtagen av formgivningsbyrån TMRW.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA8CE527F4B69F1BEA7C1A1E32C2

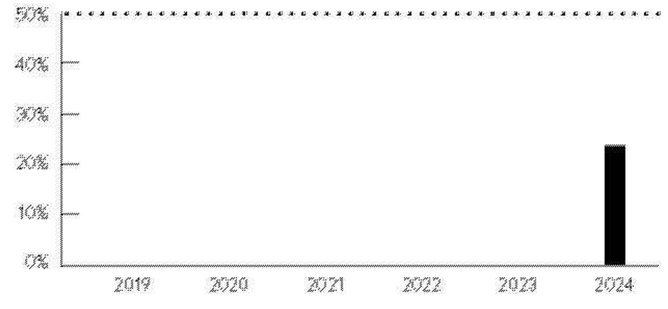
Det här är Arlandastad Group

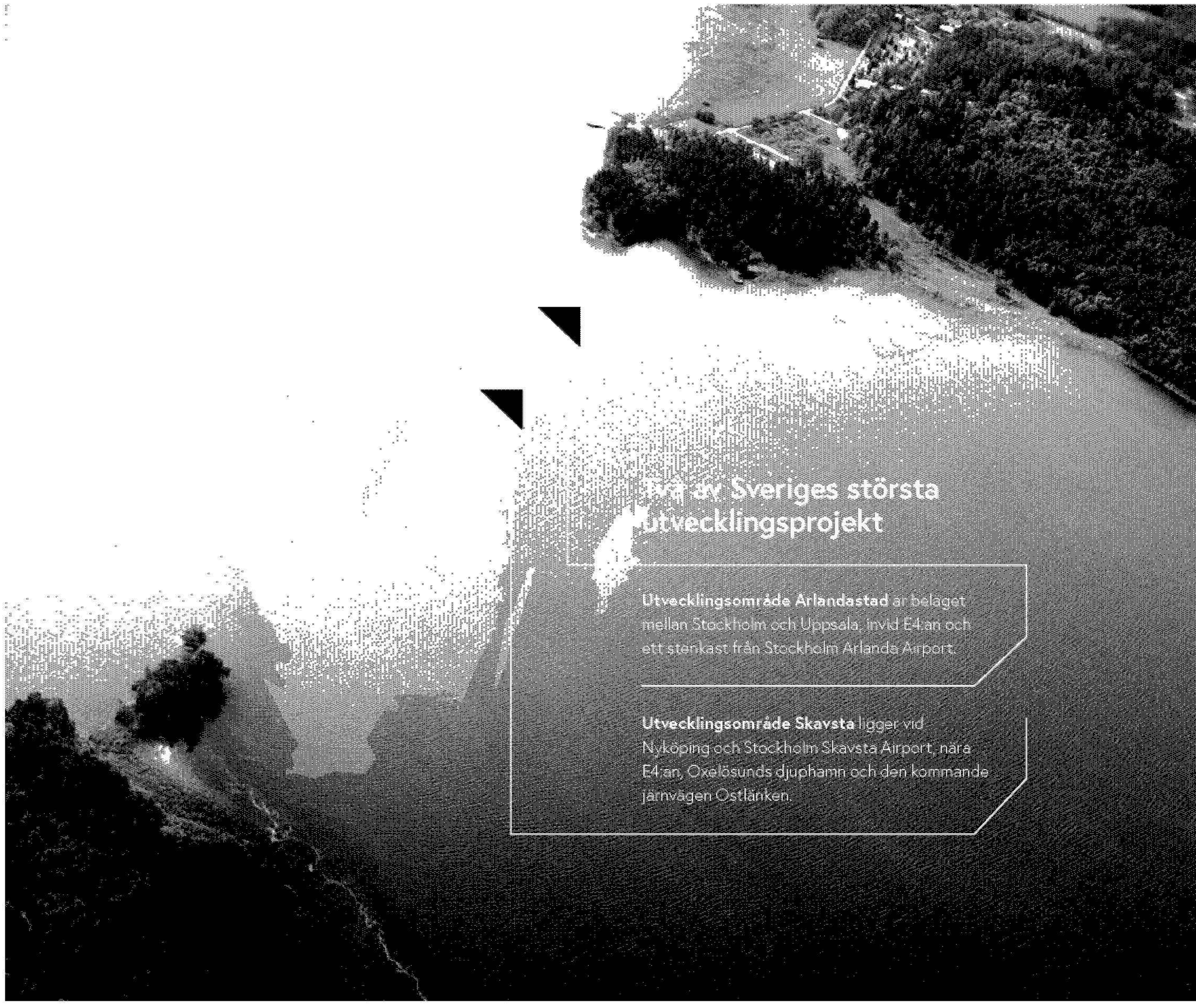
Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag som äger och driver stora strategiskt placerade utvecklingsprojekt på nära 8 miljoner kvm mark. Projektportföljen har ett uppskattat värde på 45–50 miljarder kronor, med en historisk genomsnittlig projektvinst på över 30 procent.

Finansiella mål
Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 15%.



Belåningsgraden ska över tid ej överstiga 50%.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE9274F4189BF8EA0C7913E3C2

2024 i siffror

6 638 MKR

Marknadsvärde fastighetsportfölj (6 515 Mkr)

118

Energiintensitet, kWh/kvm Atemp* (131)

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

338,7 MKR
Intäkter (421,7 MKR)

-87,6 MKR
Årets resultat (-127,4 MKR)

24 %
Belåningsgrad (25%)

-2,0 %
Avkastning på eget kapital (-2,8%)

84,7 KR
NAV per aktie (86,0 KR)

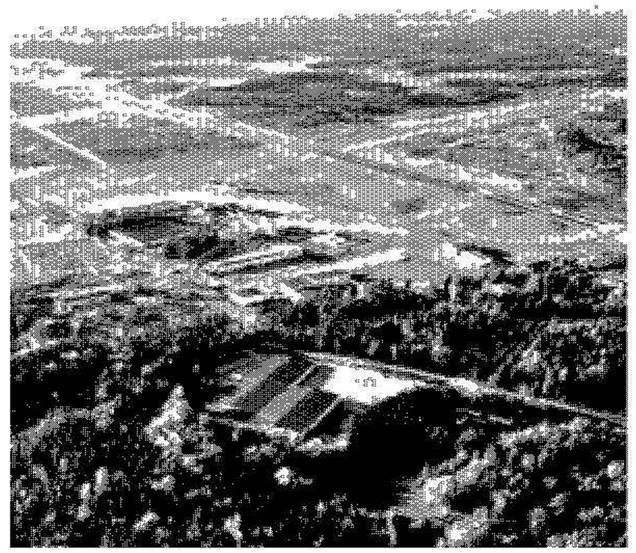
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9727F41B59F1BE0C7213E3C2

Året i korthet



Nya samarbetsprojekt

- Två samarbetsprojekt med BRA Bygg för att uppföra byggnader till Bankomat och One More i Arlandastad
  Läs mer på sid 19 och 20
- Avtal med Fjellskärs gård i Skavsta om förvärv av fastighet och att ingå ett JV för utveckling av fastigheten
  Läs mer på sid 21



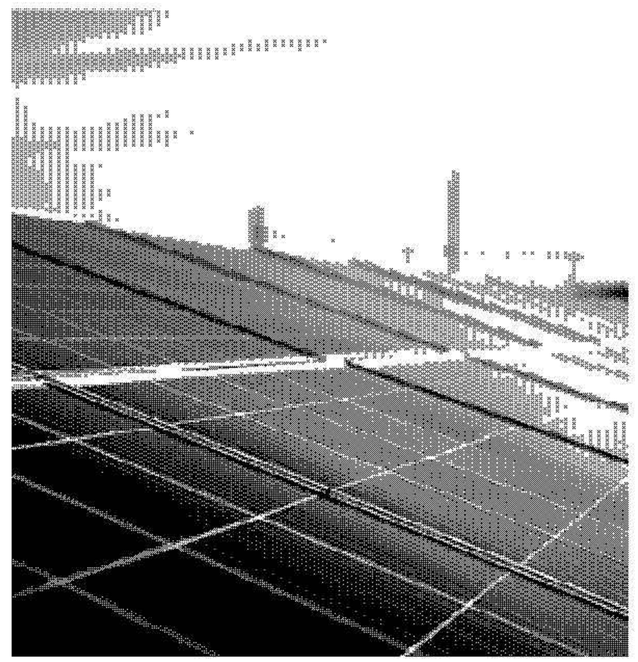
Realiserade värden

- Försäljning av mark i Skavsta till Connect Skavsta Property som ett första steg i att realisera värden i portföljen
- Vid etablering av våra samarbetsprojekt realiserar vi också värden genom markförsäljning
  Läs mer på sid 21



Nya hyresgäster och utökade hyresavtal

- Nya, förlängda och utökade hyresavtal ingicks med Autohero, Avincis Aviation Sweden, Hyundai, Luftfartsverket, Ramirent, Tufvassons m fl
  Läs mer på sid 19



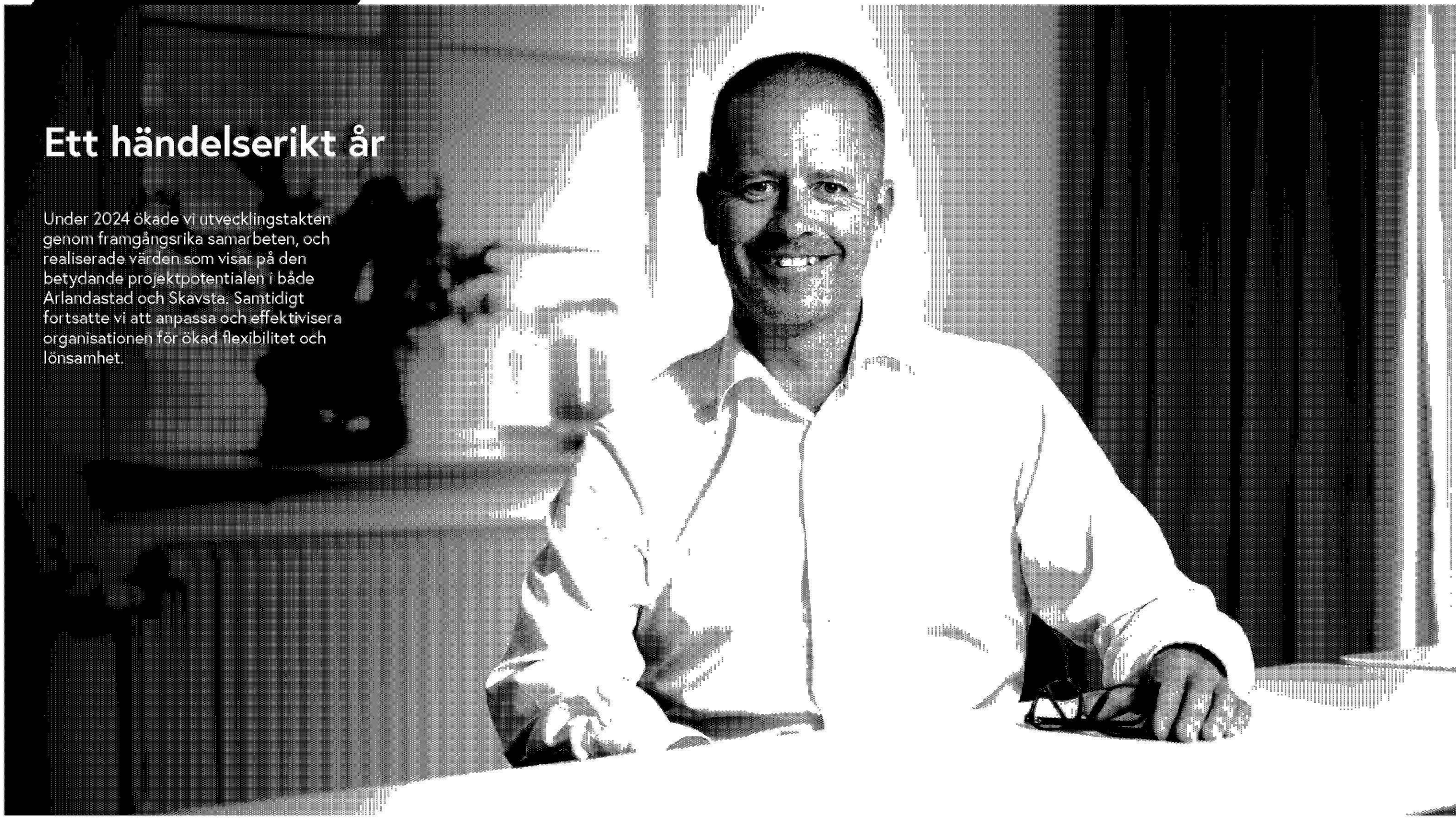
Fastighetsutveckling för en hållbar framtid

- Energistrategi för minskat klimatavtryck och sänkta kostnader för fastigheter, hyresgäster och verksamheter
- Samarbete för sänkt energiförbrukning
- Klimatberäkningar som beslutsstöd vid investeringar
- Grönt finansieringsramverk
  Läs med på sid 9 samt sid 36 och framåt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9221F41B69F1BE7CC7A1E37C4

Ett händelserikt år

Under 2024 ökade vi utvecklingstakten genom framgångsrika samarbeten, och realiserade värden som visar på den betydande projektpotentialen i både Arlandastad och Skavsta. Samtidigt fortsatte vi att anpassa och effektivisera organisationen för ökad flexibilitet och lönsamhet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
86EA9CE9221F41B69F1BE4ADC7914E92C4

Inom vår kärnverksamhet fastighetsutveckling drev vi fyra projekt i joint ventures, varav två färdigställdes och två fortsätter under 2025. JV-modellen möjliggör en högre takt i fastighetsutvecklingen samtidigt som vi värnar likviditeten, eftersom köpeskillingen när vi säljer in mark i ett JV-bolag används som vår del av toppfinansieringen i projekten. Vi sålde även mark i Skavsta under året, och i Arlandastad under början av 2025, samtliga affärer till försäljningspriser väsentligt över bokförda värden. Nya, förlängda och utökade hyresavtal ingicks i både Arlandastad och Skavsta.

Åtgärder för ökad flexibilitet och lönsamhet
Trots högre aktivitet inom Fastighetsutveckling minskade bolagets intäkter till 338,7 Mkr (421,7). Hyresintäkterna uppgick till 168,4 Mkr (184,0), och påverkades bland annat av lägre omsättningshyror. Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 161,7 Mkr (223,2). Minskningen beror dels på färre event i Scandinavian XPO jämfört med fjolåret som innehöll sex månaders uthyrning under Sveriges ordförandeskap i EU, dels på minskad flygtrafik från Stockholm Skavsta Airport till följd av att största operatören haft problem med flygplansflottan och ställt in avgångar. Åtgärder för att sänka kostnader för flygplatsdriften i Skavsta löper enligt plan och ger önskad effekt.

Periodens resultat uppgick till -87,6 Mkr (-127,4), och påverkades bland annat av realiserade värdeförändringar fastigheter om 15,2 Mkr (-), och orealiserade värdeförändringar fastigheter om 45,6 Mkr (-40,1). Likvida medel var vid årets slut 163,8 Mkr (234,2) och kassaflödet uppgick under året till -70,4 Mkr (-160,1).

Vårt huvudfokus är att fortsätta öka takten inom Fastighetsutveckling, och förbättra lönsamhet, flexibilitet och kostnadskontroll. Åtgärder för att anpassa och effektivisera organisationen pågick under året, och beslut fattades i början av 2025 om ytterligare åtgärder.

Förlängda lån till oförändrade villkor
På finansieringssidan förbättrades räntetäckningsgraden till 1,8 (1,6). Vi ingick avtal med Swedbank om förlängning av lån på 775 Mkr med två år till april 2027 till oförändrade lånevillkor. Vidare har vårt förlagslån refinansierats genom en kombination av förlängning och ett nytt lån hos en ny finansiär med säkerhet i befintliga byggrätter i Arlandastad.

Energistrategi för minskat klimatavtryck
Vi antog en ny energistrategi med målet att minska vårt klimatavtryck och sänka kostnaderna för fastigheter, hyresgäster och verksamheter. Ett nytt samarbete med Siemens för att minska energiförbrukningen är en del i det arbetet. Vi införde klimatberäkningar som stöd vid investeringsbeslut, vilket gör det möjligt att kontinuerligt minska vår klimatpåverkan.

Fastighetsmarknad på uppgång
Fastighetsmarknaden har börjat ta fart igen. Bland annat har lägre finansieringskostnader lett till ökad optimism och investeringsvilja. Bygget av Ostlänken och flytten av flygtrafik från Bromma Flygplats börjar ge konkreta effekter i form av nya hyresgäster. Förändringar som vi, med våra utvecklingsprojekt, kan kapitalisera på och utveckla vidare framåt.

Jag vill tacka för det gångna året och ser fram emot att tillsammans med partners öka takten ytterligare i utvecklingen av våra områden.

Dieter Sand
Vd och koncernchef

> **Vårt huvudfokus är att fortsätta öka takten inom Fastighetsutveckling, och förbättra effektivitet, flexibilitet och kostnadskontroll.**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE9221F41969F1BE4DC731E3CC4

Viss ljusning på fastighetsmarknaden

Fastighetsåret 2024 präglades av successiv återhämtning och ökande transaktionsvolymer. Sänkta räntor och förbättrad tillgång till kapital skapade förutsättningar för ökad investeringsaktivitet.

Riksbanken sänkte styrräntan med 1,5 procentenheter under året, och med ytterligare 0,25 procentenheter i januari 2025 till 2,25 procent. Flera bolag återvände till obligationsmarknaden och fastighetsbolagen upplevde en successiv lättnad i finansieringsmöjligheter. Transaktionsvolymen steg med runt 40 procent till nära 140 miljarder kronor.

Sjunkande direktavkastningskrav
Direktavkastningskraven vände ned under 2024. För Arlandastad Groups fastigheter sjönk direktavkastningskraven till 5,75 – 8,00 procent (6,47 –9,25), enligt värderingsföretaget Forum Fastighetsekonomi AB.

Flygmarknad i förändring
Flyg, hotell, möten och fordon är sektorer av relevans för Arlandastad Groups utvecklingsprojekt. Antalet flygpassagerare vid Swedavias flygplatser ökade med 1 procent under 2024 till fler än 32 miljoner. Under året kom positiva besked från regeringen om att avskaffa flygskatten och öka fokus på förbättrad kapacitet och tillgänglighet till Stockholm Arlanda Airport. BRA Flyg beslutade att flytta till Arlanda och bygget av järnvägen Ostlänken påbörjades. Förändringarna börjar ge konkreta effekter i form av nya hyresgäster för Arlandastad Group.

Stigande logiintäkter inom hotell
För hotellbranschen minskade beläggningsgraden i Sverige med 0,8 procent till 54,6 procent medan logiintäkten per disponibelt rum, RevPAR, ökade med 1,6 procent. I Stockholmsregionen ökade beläggningsgraden med 0,6 procent till 62,3 procent och RevPAR steg med 6,8 procent. Ett positivt besked var Stockholm stads beslut att sälja mässverksamheten i Älvsjö, vilket öppnar möjligheter för Arlandastad Groups mötes- och evenemangsarena Scandinavian XPO.

Svagare fordonsmarknad
Fordonsmarknaden noterade en nedgång under 2024. Nyregistrerade personbilar minskade med 7 procent och lastbilsregistreringarna backade med 13,3 procent. Den snabba teknikutvecklingen inom fordonsindustrin som skapat växande kompetensbrist, innebär samtidigt möjligheter för Arlandastad Groups utbildningsföretag Training Partner.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA8CE6221418B6F1BE7CC7F1E3C2

Ökat klimatfokus

Elsystemet genomgår omfattande förändringar vilket har en stor påverkan på fastighetsägare. Nya EU-regler med fokus på klimatfrågan innebär också nya krav och möjligheter för fastighetssektorn.

Under de senaste åren har elsystemen och elmarknaderna ställts inför stora utmaningar, vilket har lett till ökade priser och en högre risk för effektbrist. Elsystemet genomgår sin största förändring på över 100 år, något som påverkar fastighetsägare i stor utsträckning.

För att möta de utmaningar som den förändrade elmarknaden innebär har Arlandastad Group skärpt fokus på energifrågan. Bolaget har också tagit andra viktiga steg i hållbarhetsarbetet, i linje med strategin för lönsam och hållbar tillväxt och nya EU-regler.

Ny energistrategi
En ny energistrategi antogs som innebär att Arlandastad Group ska minska klimatavtrycket och sänka kostnaderna för fastigheter, hyresgäster och verksamheter.

Samarbete för sänkt energiförbrukning
Som ett led i arbetet med att minska el- och värmeförbrukningen, inleddes ett nytt samarbete med Siemens. Syftet är att höja kompetens och identifiera förbättringar inom energioptimering genom analys av befintliga data. Målet är att sänka energiförbrukningen med 10 procent under 2025 och 2026.

Klimatberäkningar för beslut vid investeringar
Sedan 2024 ingår både ekonomiska och hållbarhetskalkyler i beslutsunderlag vid investeringar. Det är också obligatoriskt att göra mätningar av klimatpåverkan återkommande under pågående projekt för att möjliggöra kontinuerliga beslut som leder till minskad klimatpåverkan.

Grönt finansieringsramverk
EU-taxonomin för hållbara investeringar innebär att fastighetsprojekt ska möta olika hållbarhetskriterier för att kunna klassificeras som gröna investeringar. Under året kvalificerade sig Arlandastad Group för ett grönt finansieringsramverk, som är utformat enligt ICMA Green Bond Principles 2021 och anpassat till EU-taxonomins kriterier. Ramverket möjliggör riktad finansiering för hållbara projekt och lägre finansieringskostnader. Ramverket innebär att bolaget årligen kommer att rapportera hur de gröna medlen använts, vilket skapar ökad transparens och stärker förtroendet bland långivare och investerare.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BEA9CE9921F41969F1BE4DC791E362C4

Strategi för lönsam och hållbar tillväxt

Arlandastad Group styr verksamheten med fokus på att skapa lönsam och hållbar tillväxt genom att utveckla stora, strategiskt placerade områden nära attraktiva infrastrukturnoder.

Visionen och värdegrunden är centrala för 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, partners och samhälle. Vi håller vad vi lovar och tänker hållbart och långsiktigt. När vi fyller mark och fastigheter med liv, skapar vi inte bara värde som genererar värde. Vi ger verksamheter förutsättningar att växa och vi bidrar till samhället i stort. Vi gör plats för framtiden.

Affärsidé

Vi är ett fastighetsutvecklingsbolag som identifierar och tar tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden. Vi gör det för att utveckla hållbara och attraktiva destinationer där människor, verksamheter och investeringar får utrymme att växa. Vi kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig fastighetsförvaltning och drift av verksamheter. Arbetet sker i samarbete med partners och samhälle.

Kundfokus och samverkan
Arlandastad Group arbetar för att skapa synergier och tillväxt för kunderna genom att samla hyresgäster som är verksamma på starka delmarknader och som kan växa genom samverkan. Samarbeten med partners bidrar till att öka utvecklingstakten i byggprojekten.

Medarbetare och välmående
Engagemang och välbefinnande hos medarbetarna värdesätts högt. Genom att främja hälsa och trivsel eftersträvas att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.

Samhällsbyggare
Arlandastad Group samarbetar och för dialog med kommuner, myndigheter och civilsamhället för att säkerställa en stark lokal förankring, driva infrastrukturfrågor och främja hållbar utveckling i de områden där verksamheten bedrivs.



Fastighetsutvecklingen präglas av samarbete och dialog med kunder, myndigheter, kommuner och civilsamhället.

Finansiell stabilitet
Arlandastad Groups finansieringsstrategi bygger på att säkerställa långsiktig finansiell stabilitet genom en balanserad kapitalstruktur, nära dialog med nordiska banker, tydliga policyer och hållbarhet i finansieringen.

Systematiskt hållbarhetsarbete
Hållbarhet utgör en central del av Arlandastad Groups affärsstrategi. Bolagets hållbarhetsramverk omfattar viktiga principer och åtgärder för att främja hållbar utveckling. Ramverket integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete med mål, aktiviteter och KPIer för att kunna mäta resultat och framsteg.
Under året antogs en ny energistrategi för minskat klimatavtryck.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA6C69221F41B69F1BEAC7315E3C2A

Strategiska prioriteringar

Områden	Strategisk prioritering	Mål	Resultat 2024
Finansiell stabilitet 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. Genom ökad resurseffektivitet och cirkularitet kan vi minska riskexponering relaterat till råvarubrister och därtill följande kostnadsökningar.	Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent. Energieffektivisering av befintliga fastigheter. Främjande av cirkulära flöden genom högre sorteringsgrad och process för återbruk.	Avkastning på eget kapital i snitt senaste fem år: 4,4 procent. Energiintensitet: 118 kWh/kvm Atemp (131). (Energianvändning per kvm tempererad area).
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. Genom grön finansiering vill vi få ut fullt värde på våra fastigheter, och nå en bredare bas av investerare och finansiärer.	Fastigheternas belåningsgrad ska över tid ej överstiga 50 procent. Vid all ny finansiering ska, i den mån det är praktiskt genomförbart, grön finansiering säkras.	Genomsnittlig belåningsgrad senaste fem år: 25,3 procent. Projekt för att utvärdera framtida finansiering.
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 2024: 168,4 Mkr (184,0).
	Genom joint ventures driver vi på utvecklingstakten i byggprojekt, skapar finansiering och delar risk.	Öka utvecklingstakt genom joint ventures.	Nya joint ventures för utveckling av byggprojekt i Arlandastad och Skavsta.
	Gynna elektrifiering av samhället.	Utbilda fordonsindustrin och möjliggöra utbyggnad av laddinfrastruktur.	Antal laddare per 1 000 kvm Atemp: 0,89.
Hållbar utveckling 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.	Sänka energiförbrukning med 10 procent per år. Minska klimatpåverkan i projekt.	Redovisning av hållbarhetsdata, scope 1, 2 och 3, se sid 55.
	Arbeta för hållbara infrastrukturlösningar, samhällssatsningar och effektiva beslutsvägar genom samverkan.	Främja grön mobilitet genom utvecklings- och förbättringsprojekt. Öka antal laddplatser och kollektivtrafikförbindelser, pilotprojekt självkörande buss samt framdriva Ostlänken.	Samverkan med bl a Nyköpings kommun och Trafikverket för framdragandet av Ostlänken.
	Integrerat och systematiskt hållbarhetsarbete.	Hållbarhetsramverket integreras i verksamheten med mål och KPIer för att mäta framsteg.	Kompetensutveckling och intressentdialog. Dynamiska arbetsgrupper som driver projekt om bl a medarbetarengagemang, energisatsning, restproduktshantering.
Vi ska främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare.	Främja hälsa och välbefinnande.	Stärkt medarbetarengagemang. Nollvision om inträffade arbetsmiljöincidenter.	Redovisning av hållbarhetdata, se sid 57.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F4196BF1BE4CC7513E3CA

Värderingar

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 ett plus ett blir tre. Vi vet att helheten är större än delarna och drivs av att skapa synergier i allt vi gör. Vi tror på laget och jobbar alltid för att göra våra kunder till vinnare.

Möjliggörare

Att exploatera ett område är inget självändamål. Vi finns för att behovet av yta, utblick och fruktbara möten finns. Vi ser potential, lägger pusslet och öppnar upp för möjligheter. Vi rätar ut frågetecken och löser de utmaningar som finns. Vi bygger inte fastigheter, vi förverkligar drömmar. Och vi särskriver 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 känsla för varje specifik situation. Vi är snabbfotade och fastnar inte i segdragna processer. Den som går i andras fotspår kommer aldrig först. Vi tror på oss själva, våra samarbetspartners och framför allt på 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F41969F1BE4DC731E3CC4

Resurser som Arlandastad Group använder

Strategi och styrning
- Uppförandekod, policyer, riktlinjer
- Hållbarhetsramverk och energistrategi

Verksamhet
- 7 varumärken
- 2 utvecklingsprojekt om nära 8 miljoner kvm mark
- 1 miljon kvm byggrätter vars värde ökar över tid genom fastighetsförädling
- 211 000 kvm bruttototalarea
- Operativa verksamheter som skapar besöksströmmar och fler hyresgäster
- Förvaltning som genererar kassaflöde och skapar miljö för hyresgäster där verksamheter kan samexistera och dra nytta av varandra

Medarbetare
- 126 medarbetare
- Medarbetarundersökning
- Dialog om hållbarhetsmål

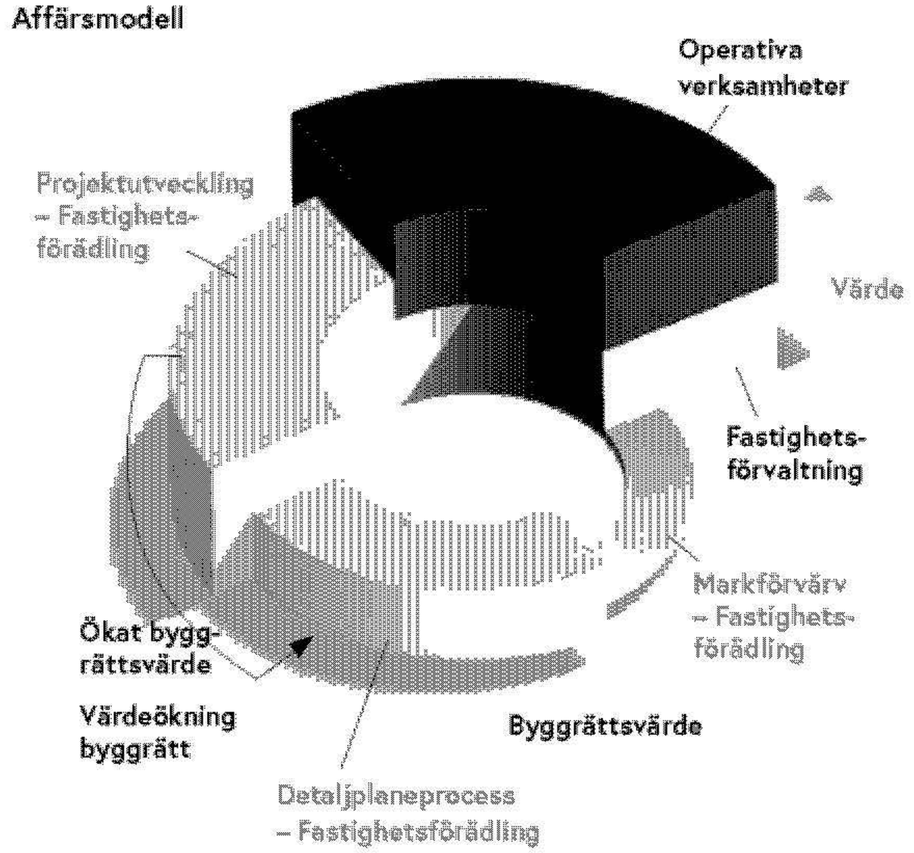
Naturresurser
- Energi
- Vatten
- Material

Samarbetspartners, leverantörer och underentreprenörer
Sigtuna och Nyköpings kommun, Swedavia, Trafikverket, JV-partners, leverantörer, underentreprenörer
- Intressentdialog och värdekedjeanalys
- Dialog, kravställning och uppföljning med leverantörer och underentreprenörer
- Samägande och samarbete med Nyköpings kommun för utveckling av Skavsta
- Joint ventures för gemensamt ägande och utveckling av byggprojekt
- Dialog och samarbete om Trafikverkets infrastrukturprojekt
- Bolag med Swedavia och Sigtuna kommun för utveckling av Airport City Stockholm

Finansiella resurser
- God likviditet
- Låg belåningsgrad
- Lån 1 574,5 Mkr
- Långsiktiga bankrelationer
- Avtal med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 385 Mkr, varav förskott om 250 Mkr betalades ut t o m 2024
- Delfinansiering av byggprojekt genom joint ventures

Värdeskapande genom hela värdekedjan

Affärsmodell



Affärsmodellen bygger på att skapa värde i flera steg
- Vi förvärvar strategiskt placerad mark till fördelaktiga ingångsvärden
- Vi skapar generella detaljplaner som gör att området kan anpassas efter behov som uppstår. Detaljplaneprocessen genererar ett byggrättsvärde
- Vi bygger och utvecklar projekt som ökar värdet både på det vi bygger och på våra byggrätter. Vi säljer när vi ser förutsättningarna som förmånliga
- Vi förvaltar med ett långsiktigt perspektiv
- Vi driver operativa verksamheter som bidrar till fastighetsaffären

Värden vi skapar för intressenter och för Arlandastad Group

Kunder/Hyresgäster
- Ökade intäkter och kostnadsbesparingar från synergier med branschgemensamma och kompletterande hyresgäster
- Omsättning från ökade besöksströmmar
- Vi skapar miljöer där hyresgäster utvecklas och presterar bättre

Medarbetare
- Hälsofrämjande arbetsmiljö
- Vidareutveckling
- Ersättning

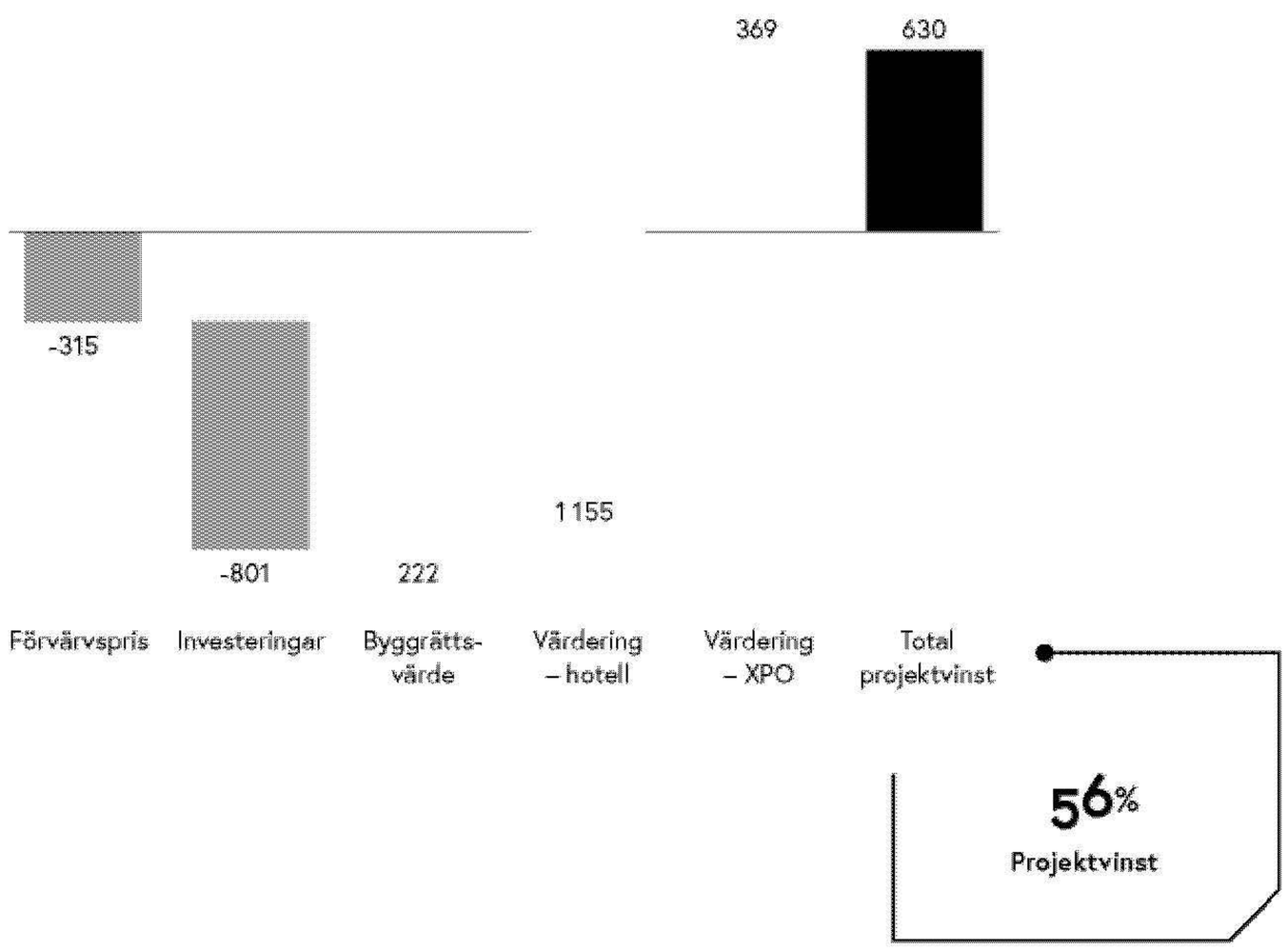
Samhälle
- Arbete som bidrar till att rusta upp och bygga ut hållbar och motståndskraftig infrastruktur och öka industrins och samhällets hållbarhet
- Utveckling inom närliggande samhällen
- Arbetstillfällen
- Skatteintäkter, avgifter

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA0E32-F1B9-4F1E-AC01-1E3C2A

Värdeskapande i Scandinavian XPO-projektet
Mkr



Exempel på värdeskapande genom affärsmodellen

Scandinavian XPO

Scandinavian XPO driver mötes- och eventverksamhet som höjer värdet på koncernens fastighet för hotell, handel och kontor.

Arlandastad Group förvärvade 2017 den dåvarande fastigheten för hotell, handel och kontor Eurostop från Unibail Rodamco för 315 Mkr. Efter köpet delades fastighetsplanerna upp i separata sektioner för hotell samt event- och mötesverksamhet, och genomgick därefter omfattande ombyggnationer för att möta marknadens efterfrågan.

Resultat
Efter ombyggnationerna och etableringen av Scandinavian XPO har fastighetens värde ökat till 1 155 Mkr, vilket motsvarar en projektvinst på 630 Mkr och en avkastning på 53 procent på den ursprungliga investeringen.[1]

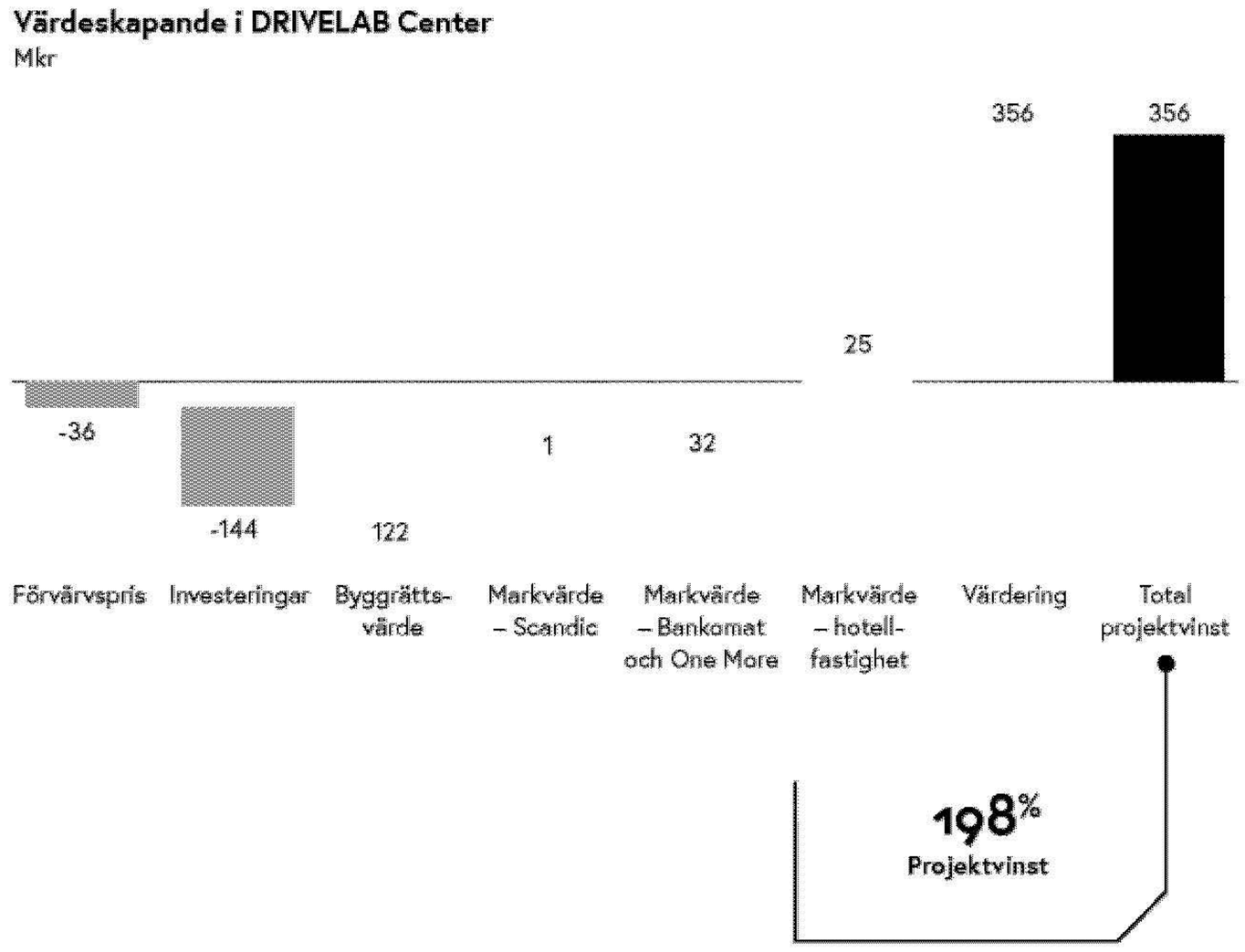
Scandinavian XPO har också bidragit till att öka trafiken och medvetenheten om Arlandastad genom att locka större evenemang. Exempel på det är uthyrningen av lokaler till Regeringskansliet under Sveriges EU-ordförandeskap 2023.

Affärslogik
- Erbjuda flexibla lokaler för möten och event
- Scandinavian XPO tillhandahåller moderna och anpassningsbara ytor för företag och organisationer som arrangerar möten, konferenser och event, vilket skapar nya intäktsmöjligheter för fastigheten
- Generera ökad synlighet och besöksflöden till området
- Genom att attrahera högprofilerade evenemang och skapa samarbeten med viktiga aktörer drar verksamheten till sig besökare och skapar värdefull exponering för Arlandastadområdet
- Höja hotellens värde och möjliggöra högre hyresintäkter
- Den ökade aktiviteten i området och inflödet av eventdeltagare stärker hotellens attraktivitet, vilket leder till högre beläggning och möjliggör för Arlandastad Group att ta ut högre omsättningsbaserad hyra för hotellfastigheterna

Källa till information: Arlandastad Group

1 Värderat av Forum Fastighetsekonomi AB, ett oberoende värderingsföretag, som antar en avkastning på restvärdet om 6,75 procent

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BEA9CE9271F41859F1BEAOC731E3CC



Exempel på värdeskapande genom affärsmodellen

DRIVELAB Center

Drivelab Center är ett nav för fordonsindustrin, som är resultatet av strategiska investeringar, samarbeten och långsiktig utveckling. Det är också ett exempel på hur operativa verksamheter bidrar till fastighetsaffären.

Bakgrund
Arlandastad Group förvärvade fastigheten Drivelab Center för 36 Mkr, med ambitionen att skapa en central hubb för fordonsindustrin i Arlandastad. Byggnaden, som ursprungligen uppfördes 1999, krävde omfattande renovering för att möta behoven inom branschen. Under 2017 flyttade Sveriges största utbildningsföretag inom fordonsindustrin, Training Partner, sitt huvudkontor till anläggningen. Företaget förvärvades 2020 av Arlandastad Group, som sedan dess vänt verksamheten till vinst. Andra hyresgäster är exempelvis BMW och Hyundai.

Resultat
Drivelab Center är en viktig samlingspunkt där leverantörer, industrier och myndigheter samarbetar kring evenemang och utbildning inom fordonsindustrin. Under 2023/24 byggdes ytterligare fastigheter. Sammantaget har projektet genererat en projektvinst på 356 Mkr, motsvarande 198 procent av den ursprungliga investeringen.[1, 2]

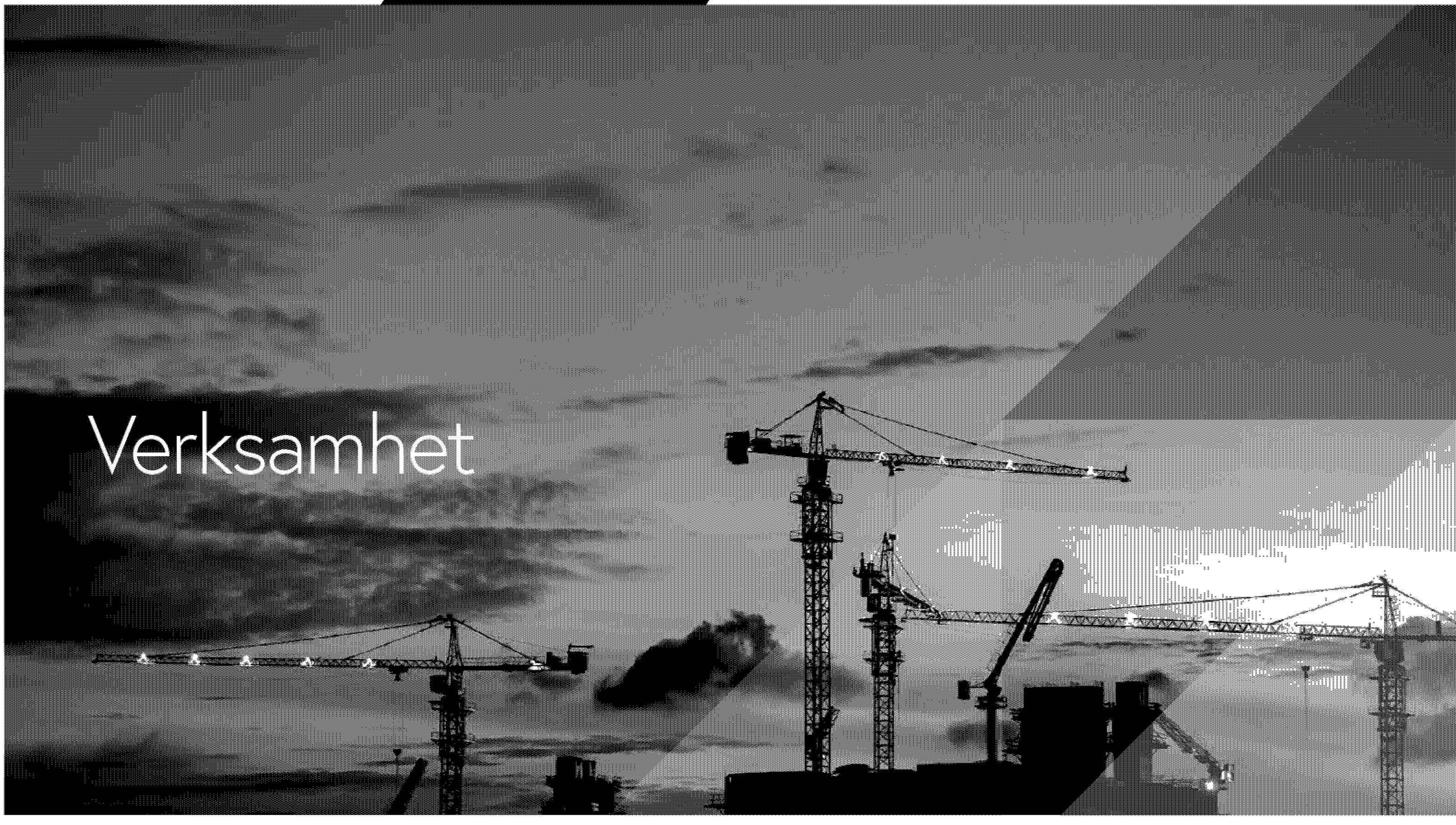
Affärslogik
- Nav för fordonsindustrin: Drivelab Center kopplar samman aktörer inom fordonsindustrin i Arlandastad, vilket stärker platsens strategiska betydelse för branschen
- Synergier mellan verksamheter: Kombinationen av verksamheter som utbildning, parkering och hotell skapar synergieffekter som ökar effektivitet och värde för alla involverade parter
- Ökade intäkter och hyror: Synergierna och förbättringarna på platsen har möjliggjort högre intäkter och därmed ökade hyresintäkter för Arlandastad Group, vilket ytterligare stärker affärsmodellens långsiktiga lönsamhet

Källa till information: Arlandastad Group

1. Värderat av Forum Fastighetsekonomi AB, ett oberoende värderingsföretag, som antar en avkastning på restvärdet om 6,75 procent
2. Endast med beaktande av markvärdet för de nya projekten

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA6C6921F4195BF1BEADC7315E3CA

Verksamhet



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE9274F41B39BFBEA0C791E3C04

Tre verksamhetsområden som tillsammans bygger värden

	Inriktning	**Innehav**	**Värdeskapande**
Fastighetsförädling	Konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen genom markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter.	- Projekt och byggrätter inom utvecklingsområde Arlandastad respektive Skavsta - Mark om nära 8 miljoner kvm - 1 miljon kvm byggrätter, 10 procent realiserade	- Projektvinst 2024: 31 procent (28) - Långsiktig värdeökning – ökade värden på byggrätter som ännu inte utvecklats
Fastighetsförvaltning	Ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgäster.	Förvaltningsfastigheter i Arlandastad och Skavsta. Bruttototalarean, BTA, uppgår till cirka 135 000 kvm i Arlandastad och cirka 76 000 kvm i Skavsta.	- Marknadsvärde på förvaltningsobjekten: 2 699 Mkr (2 593) - Hyresintäkter inkl koncerninterna hyror: 203,0 Mkr (205,1) - Förvaltningsportföljens kassaflöden bidrar till finansiering av exploatering av byggrätter och markförvärv
Operativa verksamheter	Rörelsedrivande verksamheter inom - flygplatsdrift - möten och event - utbildning	- Stockholm Skavsta Airport - Training Partner - utbildningar och event för fordonsindustrin - Mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO	- Ökade besöksflöden som attraherar nya hyresgäster och bidrar till ökade omsättningsrelaterade hyresintäkter - Intäkter: 161,7 Mkr (223,2)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA8CE9221F41859F1BE7CC7F1E3CC4

Affärer och samarbeten för hållbar fastighetsförädling

Nya avtal, samarbeten och transaktioner bidrog till utvecklingen och optimeringen av fastighetsbeståndet under året.

Inom fastighetsförädling sker konceptutvecklingen och exploateringen av den befintliga markportföljen i utvecklingsområde Arlandastad och utvecklingsområde Skavsta. Fastighetsförädlingen består av markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter.

Markförvärv

Identifiering och förvärv av strategiskt placerade områden med växande infrastruktur och outvecklad potential.

Detaljplaneprocesser

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 2024

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 3 375 Mkr (3 364). I utvecklingsområde Arlandastad var byggrätternas genomsnittliga värde 3 180 kr/kvm BTA (3 181).

I utvecklingsområde Skavsta har byggrätterna värderats till 313 kr/kvm BTA (287) i genomsnitt. Totala projektvinsten uppgick till 31 procent (28).

Nyckeltal fastighetsförädling	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Investeringar, Mkr	21	48
Projektvinst, %	31	28
Genomsnittligt byggvärde byggrätter Arlandastad, kr/kvm	3 180	3 181
Genomsnittligt byggvärde byggrätter Skavsta, kr/kvm	313	287
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 375	3 364

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE922F4185BF1BEA9C1A1E32C4

Utvecklingsområde Arlandastad

Utvecklingsområde Arlandastad omfattar 2,9 miljoner kvadratmeter och är strategiskt beläget nära Stockholm Arlanda Airport, E4 och mellan Stockholm och Uppsala. Under året pågick ett flertal byggprojekt både i egen regi och enligt JV-modellen. Samtidigt fortsatte detaljplanearbetet av mark för kommande projekt.

Byggnaden till Bankomat färdigställdes tidigare än beräknat och enligt budget. Därefter köptes fastigheten ut från det gemensamma JV-bolaget med BRA Bygg. Ett nytt JV ingicks med BRA Bygg för att uppföra en byggnad till One More. Modellen med JV bidrar till att skapa tillväxt samtidigt som likviditeten värnas, då köpeskillingen som erhålls vid försäljningen av mark in i ett JV används som bolagets del av toppfinansieringen i projekten.

Nya hyresgäster och utökade hyresavtal
Nya, förlängda och utökade hyresavtal ingicks med bland annat Autohero, Avincis Aviation Sweden, Hyundai och Tufvassons. En ny byggnad uppförs till Tufvassons för inflyttning i F60 Företagspark hösten 2025. Företagsparken omfattar totalt cirka 125 000 kvm och drivs i ett JV med Swiss Life och Cavandium som samarbetspartners.

Bageriet inflyttningsklart och miljöcertifierat
I det gemensamma JV-bolaget med Bake My Day Holding färdigställdes en bagerifastighet om 10 000 kvm till Bake My Day. Bageriet är miljöcertifierat i linje med målet att miljöcertifiera alla nybyggnationer.

Detaljplanering om 500 000 kvm byggrätter
Under året fortsatte detaljplanearbetet av den mest terminalnära marken i norra delen av området. Arbetet är i samrådsskedet och omfattar förslag på cirka 500 000 kvm byggrätter. Området planeras med högre exploatering i norr för flygplatsnära kontor och hotell, medan västra delen erbjuder synlighet mot flygplatsavfarten.

Hubb för idrott och hälsa
Området för idrott, hälsa och innovation täcker 490 000 kvm. Här finns ytor för idrott och hälsa samt potential för ett innovationscentrum med fokus på utbildning, friskvård och idrottsmedicin. Den norra delen, nära väg och industri, fokuserar på idrottsrelaterade verksamheter och fungerar som en port till Märsta och Sigtuna. I väster planeras handel som ansluter till befintliga handelsytor, medan södra delen riktas mot lätt industri och enklare komplementbyggnader.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9971F41B9BF1BE4DC7A1E3CC2

Joint venture – lönsamt partnerskap i leverantörskedjan

Delad risk, ansvar och vinst. Snabbare utveckling av mark. Men framför allt större möjligheter till långsiktig och hållbar skalbarhet och att förverkliga visioner.

– Vi ser stora synergier och fördelar med de joint venture-bolag vi har. Det är verkligen ett samarbetssätt som gynnar båda parter och inte minst möjligheten att utveckla attraktiva destinationer och projekt, säger Per Gynnerstedt, ansvarig inom Fastighetsförädling.

Utmana och utveckla varandra

Att arbeta i JV-konstellationer innebär projektutveckling med minimal påverkan på bolagets likviditet då Arlandastad Group äger all mark i området som JV-bolagen utvecklar sin verksamhet inom.

I nuläget är Arlandastad Group och BRA Bygg långsiktiga partners för projekt genom JV-bolag. Samarbetet med BRA Bygg har utökats successivt och är ett tydligt exempel på hur Arlandastad Group värdesätter att växa tillsammans med samarbetspartners.

– Vi ser gång på gång hur tätt samarbete med partners i leverantörskedjan har en viktig och positiv påverkan på vår värdeutveckling och att vi kan höja markvärdet. Båda parter vinner på ett kontinuerligt samarbete. Det handlar om delat ansvar för kostnad, tidsplan och produkt, men även kunskapsutbyte. Att kombinera expertis och kapital innebär en stor möjlighet att på flera plan uppnå högre vinster över tid, säger Per Gynnerstedt.

Magnus Andersson, vd BRA Bygg, menar att det handlar om att tillsammans omvandla kreativa idéer till färdiga och lönsamma projekt.

– Våra gemensamma mål att leverera framgångsrika projekt utgör grunden. Vi på BRA är relationsbyggare och har tillsammans med Arlandastad Group ett ständigt utbyte där vi dels blivit trygga tillsammans dels har utrymme att utmana och utveckla varandra.



Under 2024 ingicks ett JV med BRA Bygg för att uppföra en byggnad till One More. Inflyttning beräknas till sommaren 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F4186F1BE4C7151E3CA

Utvecklingsområde Skavsta

Utvecklingsområde Skavsta består av 4,8 miljoner kvadratmeter mark vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4 och Östersjöns djupaste hamn. Här kommer järnvägen Ostlänken att dras fram med ett resecentrum i Skavsta. Under året togs ett första steg för att realisera värden i fastighetsportföljen.

Arlandastad Group äger 90,1 procent av den exploaterbara marken och flygplatsområdet, tillsammans med Nyköpings kommuns som äger resterande 9,9 procent. Kommunen har under flera år arbetat med ett planprogram för området, som är utpekat som ett utvecklingsområde. Arlandastad Group har insyn och inflytande över hela utvecklingsprocessen – från råmark till färdig destination – och ansvarar även för flygplatsverksamheten, vilket möjliggör en långsiktig och helhetsinriktad planering.

Realiserade värden
Cirka 7 300 kvm mark såldes till Connect Skavsta Property för 17 Mkr, motsvarande ett markvärde om 2 329 kronor per kvm och med en reavinst på 15,5 Mkr. Affären är ett första steg i att realisera värden i fastighetsportföljen. Transaktionen belyser vilka värden det finns i att utveckla och sälja mark i anslutning till Skavsta.

Avtal om förvärv och nytt JV
Ett avtal tecknades om förvärv av 50 procent av en fastighet om 57 000 kvm mark och att ingå ett JV med Fjellskärs Gård för utveckling av fastigheten.

Detaljplanearbete och förberedelser
Arbetet intensifierades med områdets förädling där positiva planbesked redan finns för vissa ytor och färdiga detaljplaner för andra. Nya detaljplaneprocesser påbörjades med Nyköpings kommun som ansvarig för framdriften och med stöd från Arlandastad Group.

Bygget igång av Ostlänken, 250 Mkr i ersättning t o m 2024
Första spadtaget togs i bygget av järnvägen Ostlänken. Under året betalades förskott om 150 Mkr ut i förebyggande skadeersättning, och totalt har 250 Mkr betalats ut till och med 2024, i enlighet med avtalet med Trafikverket.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BEA9CE6221F41B59F1BEADC731E32C2

Ökat tempo i förädlingen

Försäljning av mark, avtal om förvärv, och startskottet för bygget av en av Sveriges största infrastruktursatsningar, järnvägen Ostlänken. År 2024 innehöll en rad händelser som bidrar till att öka tempot i utvecklingen av Skavsta.

– Just nu pågår flera större projekt. Vi utvecklar också flygterminalen för att förbättra upplevelsen för våra resenärer och för att göra plats för verksamheter som vill växa. Parallellt med det pågår arbeten för Ostlänken, säger Daniel Christensen, Chef för Fastighetsförädling utvecklingsområde Skavsta.

Han lyfter fram F11-området som ett av de mest spännande utvecklingsprojekten.

– F11-området har stor potential att locka till sig nya verksamheter. Här pågår planeringsarbeten för att kartlägga vilka byggnader och områden som bäst lämpar sig för olika företag och verksamheter.
I en nära framtid ser jag gärna att vi etablerar ett destinationshotell och en konferensanläggning i området samt expanderar vår campusverksamhet.

Stockholm Skavsta Airport har en viktig funktion för utvecklingen av Skavsta.

– Flygplatsen skapar trafik och därmed efterfrågan på allt från långtidsparkering till restauranger och service. Den lockar också till sig flygrelaterade företag, vilket bidrar till områdets utveckling.

Samarbetet med Nyköpings kommun och med näringslivet är en viktig framgångsfaktor för utvecklingen av området.

– Det finns ett stort engagemang och genuin stolthet över Skavsta och flygplatsen, vilket gör det extra spännande att vara en del av den här utvecklingen. Tillsammans sprider vi budskapet om de fantastiska möjligheterna som finns här.

Även om aktivitetsnivån är hög i Skavsta, är perspektivet långsiktigt när det gäller att utveckla området till fullo.

– Vår ambition är att bygga en långsiktigt hållbar destination som är attraktiv för företag, besökare och invånare. På kort sikt finns det behov av att renovera vårt befintliga fastighetsbestånd, och att öka medvetenheten om Skavstas attraktivitet. På lång sikt finns möjligheter att skapa en destination som kombinerar flygplatsrelaterad verksamhet, innovation, utbildning och besöksnäring. Flygplatsens koppling till Mälardalsregionen och



Daniel Christensen Chef för Fastighetsförädling utvecklingsområde Skavsta.

framtida Ostlänken ger oss en stabil grund att bygga vidare på, säger Daniel Christensen.

"Just nu pågår flera större projekt. Vi utvecklar också flygterminalen för att förbättra upplevelsen för våra resenärer och för att göra plats för verksamheter som vill växa. Parallellt med det sker arbeten för Ostlänken.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE3772F418396FBE2CC7113E2C4

Projekt och byggrätter

Pågående projekt

Utvecklingsområde	Projekt	Typ av projekt	Status	Planerad yta (kvm)	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Arlandastad	F60 Företagspark (JV 50%)	Företagspark	Projektutveckling	124 392	2022–2027	1 813	1 660	4%
Arlandastad	One More AB (JV 50%)	Produktion/lager	Projektutveckling	1 770	2024–2025	24	20	100%
Arlandastad	Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	Projektutveckling	16 550	2020–2025	160	61	34%
	Delsumma			**142 712**		**1 997**	**1 741**	

Planerade / kommande projekt

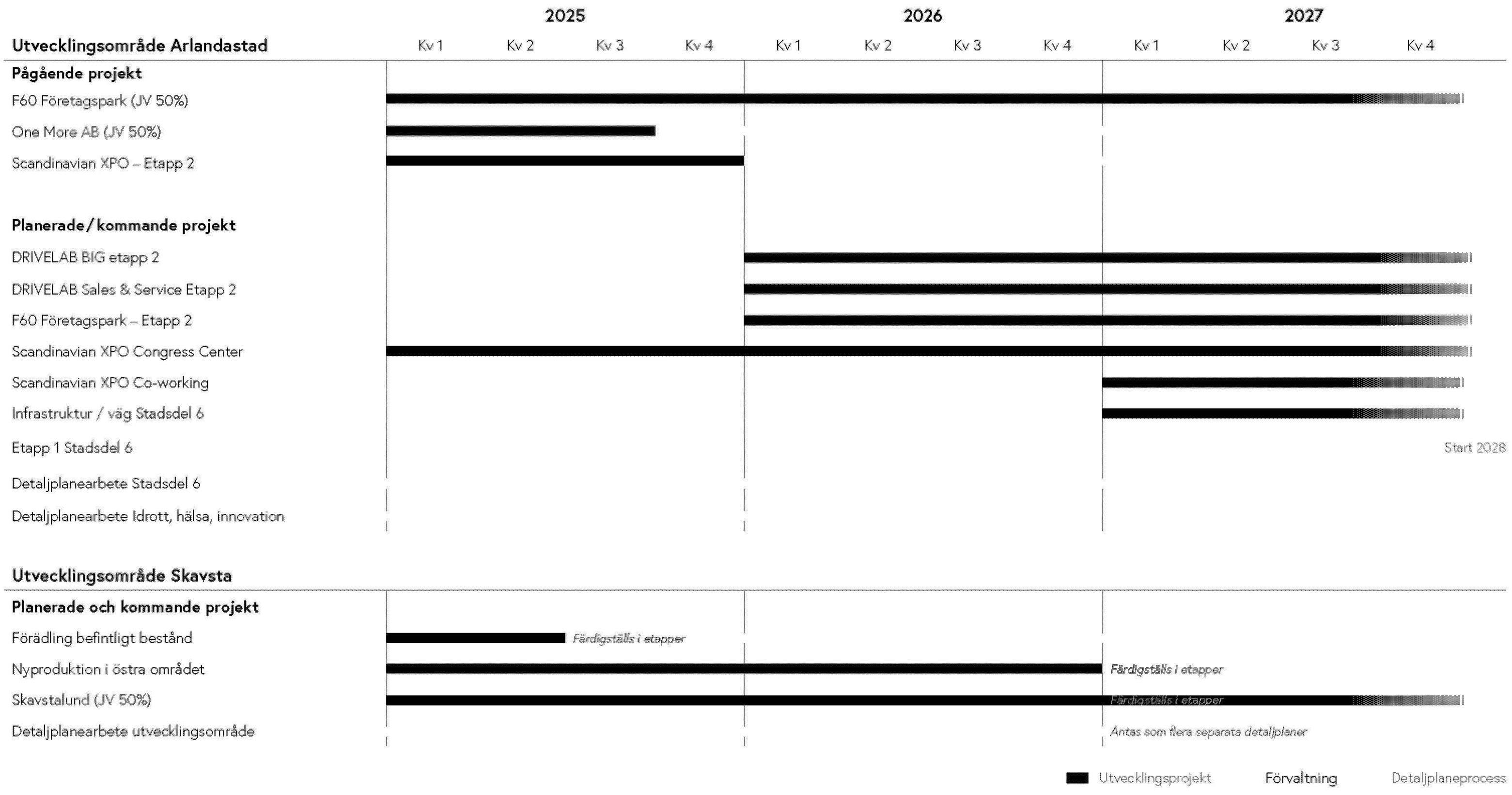
Utvecklingsområde	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta (kvm)	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Arlandastad	DRIVELAB BIG – Etapp 2	Utbildning och möten	Projektutveckling	4 500	2026–2027	90	90	-
Arlandastad	DRIVELAB Sales & Service – Etapp 2	Bilförsäljning och service	Projektutveckling	9 000	2026–2027	95	95	-
Arlandastad	F60 Företagspark – Etapp 2	Företagspark	Projektutveckling	38 000	2026 –2028	551	551	-
Arlandastad	Scandinavian XPO Congress Center	Kongress/hotell	Projektutveckling	10 000	2025–2027	300	300	-
Arlandastad	Scandinavian XPO Co-working	Kontor	Projektutveckling	6 000	2027–2028	120	120	-
Arlandastad	Infrastruktur/väg Stadsdel 6	Infrastruktur/väg	Detaljplaneprocess		2027–2028	50	50	-
Arlandastad	Stadsdel 6 – Etapp 1	Kontor och verksamheter	Detaljplaneprocess	17 000	2028–	375	375	-
Skavsta	Förädling befintligt bestånd Skavsta	Hyresgästanpassning	Projektutveckling	5 000	2024–2026	100	100	-
Skavsta	Nyproduktion i Östra området	Kontor/verksamhet	Projektutveckling	10 000	2024–2026	150	150	-
Skavsta	Skavstalund (JV 50%)	Verksamhet och service	Projektutveckling	9 400	2025–2027	113	113	-
	Delsumma			**108 900**		**1 944**	**1 944**	**-**

Byggrätter

Utvecklingsområde	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter (kvm)	Tidplan
Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	490 515	-
Skavsta	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	605 000	-
Arlandastad	Antagna i JV/intressebolag,	Ej specificerat	Projektutveckling	122 942	-
Arlandastad	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	500 000	–2025
Arlandastad	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	150 000	–2025
Skavsta	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	430 000	2023–
	Delsumma			**2 298 457**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8EA9CE9-27A4-4B99-BED0-7E1CA7E3E2CA

Projektfaser under kommande treårsperiod



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F4189BF1BE4DC7213E3C2

Fastighetsförvaltning med långsiktigt fokus

Fastighetsförvaltningen bedrivs med fokus på att skapa långsiktigt hållbara värden och stabilt kassaflöde.

Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och skötsel av fastigheterna, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontinuerlig kontakt med hyresgäster.

Fastighetsbestånd och hyresgäststruktur
Fastighetsbeståndet omfattar cirka 190 000 kvm area, varav 63 procent är beläget i Arlandastad och resterande i Skavsta. Hyresgästerna finns inom flyg, hotell och konferens, fordonsindustrin, handel, service och statliga myndigheter, som gynnas av närheten till flygplatser och andra kommunikationsnät.

Synergier och samverkan
Fastighetsförvaltningens framgång bygger på att hyresgästerna når framgång. En nyckelfaktor är att attrahera hyresgäster som kompletterar varandra eller kan nå synergier genom samverkan. Fordonsklustret i Arlandastad är ett bra exempel på det, där aktörer inom fordonsindustrin drar nytta av utbildningar, testbanor och servicecenter anpassade till branschens behov. Klustret skapar värde både för hyresgästerna och för Arlandastad Group.

Fokus på driftoptimering och energibesparing
I linje med Arlandastad Groups energistrategi och mål att minska energianvändning och klimatpåverkan, fortsatte arbetet med driftoptimering och implementering av energibesparande åtgärder. Vid sidan av de faktiska miljömässiga vinsterna ger det också positiva effekter i form av förbättrad ekonomi, högre långsiktigt fastighetsvärde och möjlighet till grön finansiering.

Värdeutveckling Fastighetsförvaltning 2024
Hyresintäkterna under året uppgick till 203,0 Mkr (205,1)*. Resultatet före värdeförändringar förbättrades till 30,3 Mkr (18,2). Fastighetsvärdering genomfördes per 31 december 2024 av Forum Fastighetsekonomi AB. Genomsnittligt avkastningskrav för fastighetsportföljen uppgick till 6,76 procent (6,89) som speglar en stabil utveckling inom fastighetsbeståndet.

* I hyresintakter ingår koncerninterna hyror, vilka elimineras på koncernnivå, se sid 72 for tabell

Nyckeltal fastighetsförvaltning	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Driftnetto, Mkr	152,4	154,3
Överskottsgrad, %	75	75
Resultat före värdeförändringar, Mkr	30,3	18,2
Underliggande hyresvärde, Mkr	241,2	237,8
Förändring av underliggande hyresvärde, %	1,4	27,9
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	1,4	27,9
Belåningsgrad, %	24	25
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 699	2 593

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6AC3E27-1B9F-4BEC-A7E3-2CA

Fastighetsbestånd 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 150 rum som ingår i Drivelab-konceptet samt restaurang, gym och möteslokaler för 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 rörelser.

DRIVELAB Test Track 2
Området används av kunder för förvaring, i linje med den ökade efterfrågan på uppställningsytor.

DRIVELAB Test Track Terrain
En 4x4-bana med naturliga hinder för varierad testning och förarträning. 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.

Bankomat
Platskontor till Bankomat om 1 700 kvm.

Parkeringar
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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F41969F1BE4DC731E3CC4

Fastighetsbestånd Skavsta

Centrala terminalområdet
Marken närmast Stockholm Skavsta Airport med tillhörande landningsbanor, flygledartorn, hangarer och kontor. Här bedrivs flygplatsdriften för Stockholm Skavsta Airport. I terminalbyggnaden finns hyresgäster som driver servicefunktioner för resenärer såsom restaurang och café, butiker, valutaväxling och hyrbilsföretag. I området finns också fastigheter med hyresgäster och samarbetsparters som Kustbevakningen och Polisen. Nära flygplatsen ligger Nyköpings gymnasium på 8 000 kvm.

Kvarter F11
Området omfattar 600 000 kvm detaljplanerad mark, och är avsett att bli en samlad mötesplats för utbildning, innovation, idrott, kultur och besöksnäring.

Kvarter Skavstalund
Området täcker en yta på 57 000 kvm och har tidigare använts som långtidsparkering. Här planeras i första hand för två byggnader på vardera 2 500 kvm.

Västra terminalområdet
Består av 560 000 kvm och ligger söder om flygplatsens huvudlandningsbana. Lämpar sig särskilt för verksamheter som drar nytta av ett flygplatsnära läge. Här skapas möjligheter för logistik, flygrelaterad industriverksamhet och andra ytkrävande verksamheter.

Södra terminalområdet
Centralt beläget i anslutning till det planerade Skavsta resecentrum och den kommande järnvägsförbindelsen Ostlänken. Här planeras för en levande stadsdel med torg och parker. Strax intill går väg 629 som är huvudentrén till hela Skavstaområdet. Utvecklingen av Södra terminalområdet sker tillsammans med Nyköpings kommun, som har tagit fram ett planprogram för området.

Parkeringar
Lång- och korttidsparkeringar med cirka 4 700 parkeringsplatser och 60 laddplatser. Planer finns för ytterligare laddstolpar inom området.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE9274F4189BF1BEADC791E3C2C

Läge för möten

Läget, samarbetet och en delad vision för en bättre miljö. Det är några fördelar med att bedriva hotellverksamhet i Arlandastad, enligt Hanna Ringdahl, hotelldirektör för Quality Hotel™ Arlanda XPO.

– Läget är perfekt för möten. Vi har närheten till flygplatsen, men är ändå inte direkt kopplade till terminalerna, vilket ger oss en säkerhetsmässig fördel. När Scandinavian XPO har stora event bor gästerna hos oss, och vi arbetar tillsammans för att ge dem den bästa möjliga upplevelsen. Vår verksamhet och deras event kompletterar varandra på ett sätt som gör att vi kan erbjuda en helhetsupplevelse för våra gäster.

Arlandastad Group är hyresvärd till hotellet. Tillsammans driver de ett projekt som syftar till att minska energiförbrukningen.

– Vi har en bra dialog och de är väldigt lyhörda. Som fastighetsägare är de nyfikna på hur verksamheten fungerar. Vi delar också målsättningen om att minska klimatavtrycket. Fastighetssidan är en stor del av det, och det är viktigt att fastighetsägaren drivs av samma vision – hållbarhet i framtiden, både vad gäller kostnader och miljö.

I år utsågs hotellet till Sveriges ledande konferenshotell för tredje året i rad vid World Travel Awards 2024.

> **Arlandastad Group är framåtdrivande, med en gemensam vilja att förbättra och utveckla områden så att de når sin fulla potential.**

– Vi har en fantastisk produkt med förstklassiga mötesfaciliteter, men i grund och botten handlar det om våra medarbetare. Vi har en väldigt stark sammanhållning i teamet, och det märks tydligt på våra gäster. Gästerna känner sig sedda och omhändertagna, något vi är oerhört stolta över.

Mötesaktiviteten under året var lägre jämfört med föregående år som präglades av Sveriges ordförandeskap i EU. För kommande år ser prognosen ljusare ut.



Hanna Ringdahl, hotelldirektör för Quality Hotel™ Arlanda XPO.

– Jag tror att 2025 kommer att bli ett starkare år än 2024. På längre sikt har den fortsatta utvecklingen av området stor betydelse för hotellets tillväxt. Jag upplever verkligen att Arlandastad Group är framåtdrivande, med en gemensam vilja att förbättra och utveckla områden så att de når sin fulla potential. Vi känner att vi är delaktiga i den resan, säger Hanna Ringdahl.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9221F41B69F1BE7CC7A4E92C4

Operativa verksamheter som gynnar fastighetsaffären

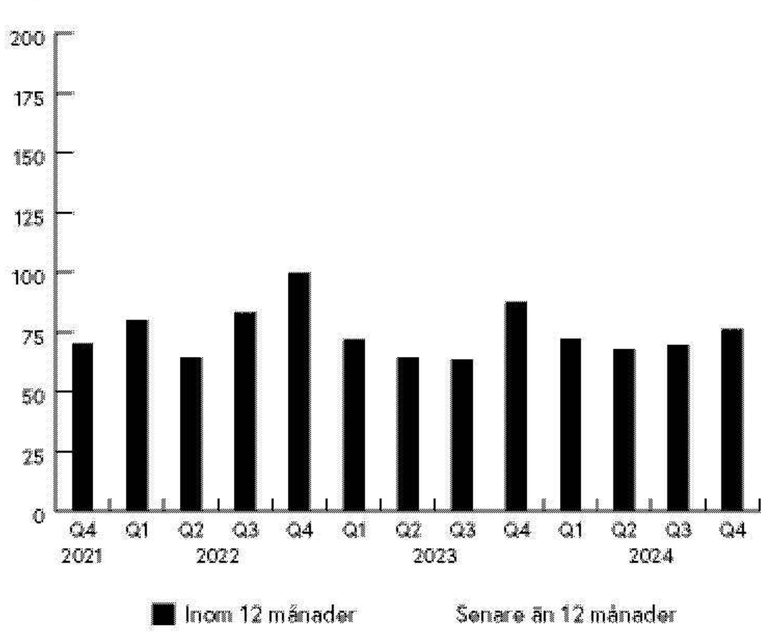
Arlandastad Group äger och driver operativa verksamheter som kompletterar och stärker fastighetsaffären. Genom att driva verksamheterna i det egna fastighetsbeståndet ökar trafiken till bolagens områden och intresset för att etablera sig här. Över tid har det resulterat i höjda värden på fastigheterna.

Verksamhetsområdet består främst av tre bolag: Scandinavian XPO, Training Partner och Stockholm Skavsta Airport. Scandinavian XPO anordnar möten och evenemang i den egna arenan. Training Partner erbjuder utbildningar och event för fordonsindustrin. Stockholm Skavsta Airport sköter driften av flygplatsen i Skavsta.

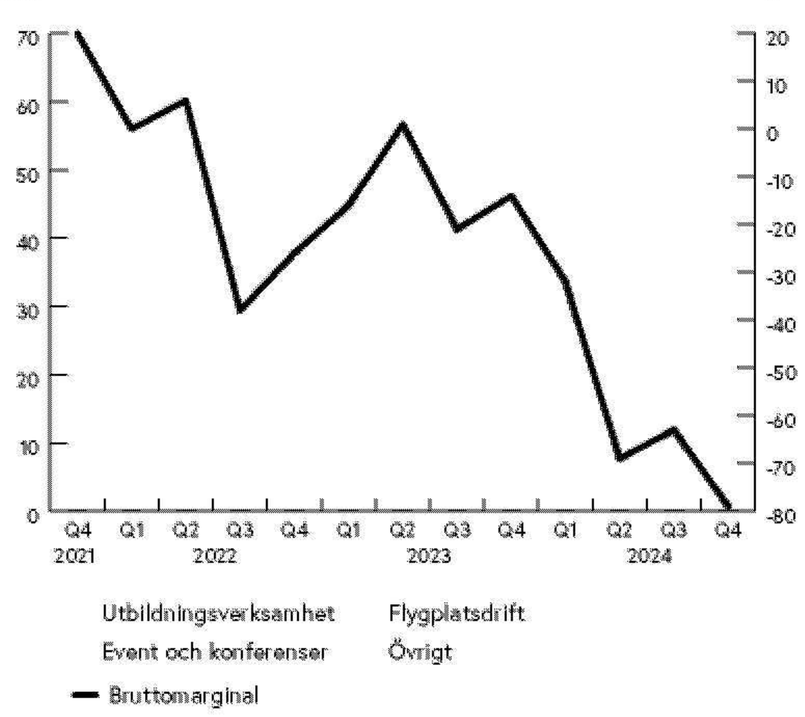
Värdeutveckling Operativa verksamheter 2024
Intäkterna från Operativa verksamheter uppgick till 161,7 Mkr (223,2), varav 20,7 Mkr (61,2) kommer från eventverksamheten Scandinavian XPO, 44,9 Mkr (70,3) från flygplatsverksamheten i Skavsta, och 96,2 Mkr (91,7) från utbildningsverksamheten Training Partner. Bruttoresultatet sjönk till -102,4 Mkr (-29,6) främst påverkat av Stockholm Skavsta Airport.

Nyckeltal Operativa verksamheter	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Intäkter från Operativa verksamheter, Mkr	161,7	223,2
Bruttoresultat	-102,4	-29,6
Total orderstock	93,4	95,1
Orderstock kommande 12 månader	76,0	87,5

Orderstock



Totala intäkter och bruttomarginal



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE9221F4196BF1BEADC7215E3CA

Stockholm Skavsta Airport

Stockholm Skavsta Airport ligger strax utanför Nyköping, 100 km sydväst om Stockholm, belägen nära E4 och Oxelösunds djuphamn. Flygplatsen hanterar både kommersiellt och samhällsviktigt flyg.

Flygplatsen är öppen dygnet runt, årets alla dagar och har kapacitet att ta emot flygplan av alla storlekar, vilket nyttjas av bland annat svensk och utländsk försvarsmakt, regeringsplan och ambulansflyg. Flygplatsen är beredskapsflygplats och är också utvald testflygplats för bland annat gränspolisen när det gäller igenkänningsteknik.

På flygplatsområdet finns Kustbevakningens nationella bas för att övervaka Sveriges kuster och härifrån utgår Kustbevakningens flygplan vid internationella uppdrag.

Under året färdigställdes klimatfärdplanen för verksamheten. Flygplatsens fordonsflotta ska bytas ut till hållbara alternativ, i synnerhet till elektrifiering. Fossila drivmedel ska ersättas med biodrivmedel och all diesel ska ersättas med HVO. Flygplatsen ingår också i branschorganisationen "Grön Flygplats", en gren av Sveriges Regionala Flygplatser, som arbetar tillsammans för flygets omställning.

Exempel på kunder
Norwegian, TUI och Wizz Air



Brett Weihart, vd Stockholm Skavsta Airport.

Årets främsta nyheter

- TUI inledde charter till Las Palmas, Gran Canaria, från Stockholm Skavsta Airport från oktober 2024
- Norwegian utökade antal destinationer med direktflyg till Palma från maj 2024, och började flyga året runt till Malaga och Alicante från november 2024
- I början av november togs första spadtaget för järnvägen Ostlänken med ett resecentrum vid flygplatsen

Målet är att öka antal gäster

Fler flyglinjer och effektivare arbetssätt. Det var fokus för Stockholm Skavsta Airport under 2024 för att öka intäkterna och minska kostnaderna.

– Vi tog viktiga steg mot en bredare portfölj. Vi inledde dialoger för att attrahera fler flyglinjer och nya aktörer, och fortsatte att förbättra gästupplevelsen. Målet är att öka antalet gäster, vilket är avgörande för en sund ekonomi, säger Brett Weihart, vd för Stockholm Skavsta Airport.

En positiv händelse under året var att researrangören TUI började flyga från Skavsta. Norwegian ökade också antalet destinationer och inledde året-runt-trafik.

– Att återigen välkomna chartertrafik till flygplatsen har varit en betydande milstolpe. Charterresenärer är lojala och värdefulla besökare som spenderar tid på flygplatsen och använder våra tjänster. Det är också glädjande att Norwegian fortsätter att utveckla sitt erbjudande.

Samtidigt drabbades flygplatsen av inställda flygningar från största operatören Wizz Air, på grund av ett problem inom flygbranschen med underhåll av en specifik flygplansmotor. Problemen väntas vara åtgärdade under 2025.

Arbetet fortsatte med att effektivisera flygplatsen. Antalet medarbetare har minskat från 71 till 51 under året och samtidigt har kompetensen höjts så fler kan stötta operationellt vid behov. Åtgärderna ger önskad effekt.

– Det har varit ett utmanande år och jag vill ge en stor eloge till alla medarbetare för att ha genomfört den här omställningen på ett framgångsrikt sätt med bibehållet fokus på våra gäster.

> **Flygplatsen har en viktig roll att spela som nationell och internationell transportnod där vi kan bidra till regionens fortsatta tillväxt.**

Arlandastad Groups mål är att på sikt bli Sveriges tredje största flygplats.

– Flygplatsen har en viktig roll att spela som nationell och internationell transportnod, där vi kan bidra till regionens fortsatta tillväxt, säger Brett Weihart.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA5CE9221F41B59F1BEA7C71E3C24

Training Partner

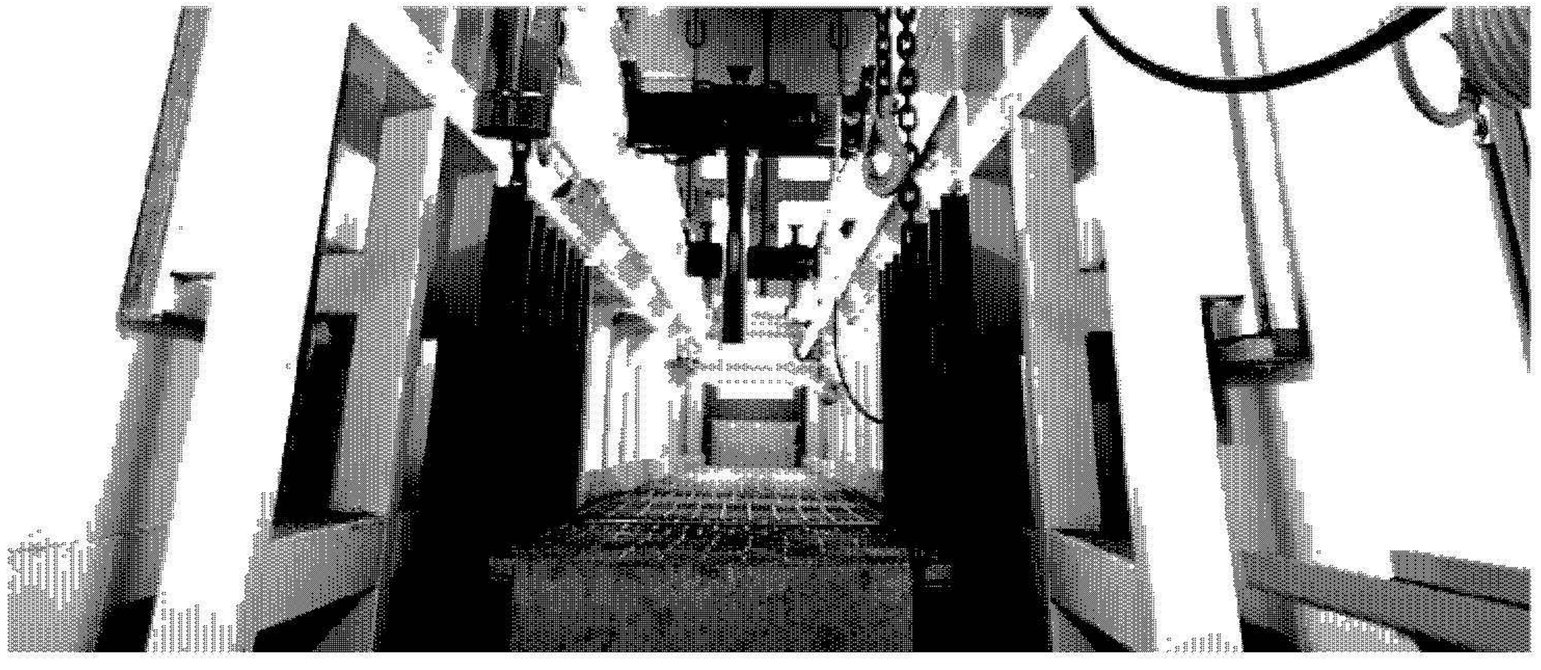
Training Partner erbjuder utbildningar, lanseringar och möten till fordonsindustrin i specialanpassade lokaler, verkstäder och på testbanor i Arlandastad.

Utbildningarna riktar sig till generalagenter, importörer, verkstäder samt bil- och lastbilsmekaniker, och inkluderar även besiktningsingenjörer, besiktningstekniker och tekniker för både lätta och tunga fordon. Training Partner tillhandahåller även skräddarsydda företagsutbildningar, som täcker allt från ledarskap och affärsekonomi till avancerad förarutbildning och fordonselektronik.

Exempel på kunder
Toyota, Renault, Hyundai, BMW, Nissan, Volvo

Trucks, Scania, CnHi, Iveco, AGCO, Volvo Cars, Försvaret, Polisen, Bilprovningen, Besikta, RISE, MRF, Transportföretagen, LKAB, Trygg Hansa

Årets främsta nyheter
- Företagsförvärvet av VBT inom certifieringsverksamheten gör Training Partner till den största aktören gällande certifiering inom besiktning respektive kylteknik
- Det strategiska samarbetsavtalet med MRF innebär att Training Partner bidrar till hela branschens kompetensförsörjning och kompetensutveckling
- Ett nytt flerårigt utbildningsavtal med Hyundai, som samtidigt valde att förlänga sitt hyresavtal med Arlandastad Group





Scandinavian XPO

Mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO rymmer 8 400 besökare på 18 000 kvm med tre evenemangshallar och en konferensavdelning i Arlandastad.

Arenan färdigställdes vid årsskiftet 2020/2021 och har sedan dess varit mötesplatsen för högnivåmöten för EU, NATO och OSSE liksom nationella och internationella företag och organisationer med upp till 4 500 deltagare. I direkt anslutning till arenan finns bland annat hotell, lägenhetshotell, coworking och restauranger.

Årets främsta nyheter
- Genomförde det hittills största evenemanget, deltagarmässigt, med 4 300 SATS-anställda som konfererade, tränade och avslutade med fest. Under dagen satte köket rekord i serverade måltider med 13 500 måltider på en dag
- Under tre veckor i februari genomfördes ett internationellt evenemang som genererade 21 500 hotellövernattningar i regionen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BSEA9CE9221F41B39BF1BEADC791E3CC2

Finansiering

Att utveckla, förädla och äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför exponering för olika finansiella risker. Arlandastad Groups finansieringsstrategi är utformad för att trygga långsiktig finansiell stabilitet genom effektiva riskhanteringsmetoder, strategiska relationer och hållbara finansieringslösningar.

Finansverksamheten regleras av en finanspolicy som årligen prövas och antas av styrelsen. Bolaget strävar efter en kapitalstruktur som ger en acceptabel balans mellan eget och lånat kapital. Målet är att ha en långsiktig belåningsgrad som inte överstiger 50 procent. Vid utgången av året uppgick belåningsgraden till 24 procent, vilket ligger i linje med koncernens målsättning.

Bankfinansiering och kreditfaciliteter
Relationer med större nordiska affärsbanker utgör grunden för Arlandastad Groups bankfinansiering. Därigenom har bolaget tillgång till säkerställda lån och kreditfaciliteter som stödjer likviditetshantering och finansiering av investeringar. Vid årsskiftet uppgick bolagets räntebärande skulder till 1 574,5 Mkr (1 597,0). Den genomsnittliga räntan för finansieringen uppgick till 6,30 procent (6,16). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 (1,6).

Räntebindning och refinansieringsstrategi
Arlandastad Group arbetar för att minimera räntekostnader. Bolagets finanspolicy ger möjlighet att använda finansiella instrument bland annat för ränte- och lånelöptidshantering. Inga sådana instrument utnyttjades under 2024. Vid utgången av 2024 var den genomsnittliga löptiden för bolagets lån 2,3 år (2,5). Swedbank förlängde lån om cirka 775 Mkr, som förfaller i april 2025, i två år och till oförändrade lånevillkor.

Kovenanter
Arlandastad Groups finansiering utgörs huvudsakligen av bankskuld vilken omfattas av kovenanter kopplade till ränterisk, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Kovenanterna har sin utgångspunkt i den underkoncern som står som låntagare. Vid årets slut uppfyllde bolaget stipulerade kovenanter.

Hållbar finansiering
Hållbarhet är centralt i bolagets strategi och verksamhet. Hållbara finansieringslösningar bidrar till både miljömässig hållbarhet och finansiella fördelar genom att tillgång till kapital kan erhållas till förmånliga villkor. Bolagets gröna finansieringsramverk uppfyller kriterierna enligt ICMA Green Bond Principles 2021 och är anpassat till EU-taxonomins kriterier. Det möjliggör riktad finansiering för hållbara projekt. Ramverket innebär att bolagt årligen kommer att rapportera hur de gröna medlen har använts, vilket skapar ökad transparens.

Genomsnittlig ränta	6,30 % (6,16)	**Räntebärande skulder**	1 574,5 MKR (1 597,0)
Snittlöptid på koncernens lån	2,3 ÅR (2,5)	**Belåningsgrad**	24 % (25)

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 ramar som finanspolicyn anger
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med god intern kontroll och i enlighet med beslutad risknivå

Ett urval av kriterier som Arlandastad Groups gröna finansieringsramverk omfattar

- Krav på energiprestanda
- Miljöcertifieringar
- Tröskelvärden för koldioxidutsläpp vid nybyggnation
- Klimatriskanalyser

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE9221-4B9F-BE7C-7E3C2

Aktien

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 31 december 2024 var 28,30 kronor per aktie, vilket motsvarar 1 790 Mkr i marknadsvärde. Per den 31 december 2024 uppgick antalet aktieägare till 1 661, med följande aktieägarstruktur:

Aktieägare	Innehav, %	Antal aktier
Gelba Management AB	46,6	29 472 206
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	14,2	8 961 855
Styviken Invest AS	9,8	6 202 000
CBLDN-Bank Leumi Clients Global	3,7	2 311 523
Kjell och Märta Beijers stiftelse	3,3	2 085 807
The Bank of New York Mellon, W9	2,4	1 533 791
Futur Pension	2,0	1 234 776
Jörgen Lenz	1,7	1 048 893
Tagehus Holding AB	1,6	991 893
Övriga	14,9	9 412 842

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

Utdelning
Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024.

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 84,7 kronor/aktie (86,0).

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 2024.

Incitamentsprogram
Årsstämman beslutade om ett långsiktigt incitamentsprogram LTIP24 samt emission av teckningsoptioner och efterföljande överlåtelse av aktier och/eller teckningsoptioner. Under året ställde bolaget ut 60 000 aktierätter för eventuellt framtida utnyttjande under programmet.

Aktiekursutveckling i relation till fastighetsindex



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
BEA9CE6771F41B69F1BEADC31E32CA

Tre anledningar att investera i Arlandastad Group

Strategiskt placerade markinnehav med hög avkastnings-potential

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.

Affärsmodell som ger 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 fastigheter. Därutöver skapar bolaget värde och synergier genom att äga och driva operativa verksamheter i det egna fastighetsbeståndet.

Långsiktighet och låg belåning skapar stabilitet för hållbar tillväxt

Arlandastad Group arbetar långsiktigt och i dialog med kommuner, myndigheter och företag för att bygga varaktiga 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:
B9EA9CE9221F4189BF1BE0C0791E3C24



Hållbarhet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9221F41859F1BE4CC7F1E37C4

Ramverk för hållbart företagande

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

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 sidorna 48 – 50. Hållbarhetsramverket integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete. Under respektive område finns mål, aktiviteter samt KPIer för att kunna mäta resultat och framsteg.

Vi bygger för framtiden idag
Eftersom Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter påverkar bolaget såväl miljö som ekosystem. Detta sker vid exploatering av områden, klimatpåverkan vid byggnation och drift av fastigheter. Fastighetsbranschen har stor påverkan på människa och miljö och därför är vårt fokus 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 ekosystemtjänster, biologisk mångfald och vattenhantering. Vi tar höjd för de 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 – Affärsetik** En god affärsetik ska genomsyra hela vår verksamhet och värdekedja
- **M – Människan** Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare samt hos de som verkar i 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 ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden
- **N – Nu** Vi behöver agera nu för att skapa den framtid vi vill ha

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA8CE622F4189F1BEA2C79E32C4

Hållbarhetsmål och aktiviteter

vi gör plats för FRAMTIDEN

	Områden	Vad	Övergripande mål	Nyckelaktiviteter 2025
F	**Finansiering**	Genom grön finansiering vill vi få ut fullt värde på våra fastigheter, en bredare bas av investerare samt förtroendefulla relationer med finansiärer.	Öka andelen grön finansiering vid nybyggnation samt större ombyggnation.	Utvärdera befintliga lån och undersök möjlighet till grön finansiering för bättre räntevillkor.
R	**Resurseffektivitet och cirkularitet**	Vi ska verka för ökad resurseffektivitet och cirkularitet.	10 procent energieffektivisering av befintliga fastigheter. Främja cirkulära flöden genom högre sorteringsgrad samt process för återbruk.	Fortsatt arbete med energieffektiviseringar. Riktlinje för avfall- och restproduktshantering på plats.
A	**Affärsetik**	En god affärsetik ska genomsyra hela vår verksamhet och värdekedja.	100 procent av våra strategiska leverantörer ska godkänna och efterleva vår uppförandekod.	100 procent av medarbetare är utbildade i affärsetik. Hållbarhetsgranskning av utvalda strategiska leverantörer i samband med kontraktsskrivning. Due Dilligence vid försäljning av mark och val av hyresgäster.
M	**Människan**	Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare både de som verkar i och de som vistas på våra destinationer.	Stärkt medarbetarengagemang. Nollvision om inträffade arbetsmiljöincidenter.	Aktivitetsplan "Stärkt medarbetarengagemang." Översyn av befintligt arbetsmiljöarbete i linje med nya lagkrav.
T	**Tillsammans**	Tillsammans kan vi skapa helt nya möjligheter för oss och våra hyresgäster.	Gröna hyresavtal på plats med partners/hyresgäster.	I alla nya hyresavtal ska en grön bilaga bifogas. Dialog med utvalda hyresgäster om gemensamt hållbarhetsarbete.
I	**Innovativt**	Omställningen kräver att vi hittar nya innovativa sätt att göra saker på.	Nära samarbete med samhälle, stat och kommun för att säkerställa infrastrukturlösningar, samhällssatsningar och effektiva beslutsvägar.	Projekt "självkörande bussar"
D	**Dekarbonisering**	Med dekarbonisering arbetar vi för att minska utsläppen av växthusgaser genom hela värdekedjan.	Utsläppen av växthusgaser vid byggnation och anläggning ska minst halveras till 2030 (förädling).	Implementering av hållbara energilösningar i linje med övergripande energistrategi. Klimatkalkyl ska inkluderas i investeringsunderlag. Målgränsvärde för nybyggnationsprojekt.
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. Handlingsplan och utvärdering av ev återställande av våtmark.
N	**Nu**	Vi behöver agera nu för att skapa den framtid vi vill ha sen. Genom tydlig styrning och uppföljning säkerställs att hållbarhetsarbete bedrivs på rätt sätt och i den takt omställningen kräver.	Säkerställa ett systematiskt hållbarhetsarbete i linje med kraven i CSRD	Hållbarhet är en fråga på agendan för alla anställda inom bolaget, från daglig förvaltning till projekt och finansiering.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9AE3E2F4183B7EBCC1E3CA

Klimat och energi

Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter. Det gör att bolaget kan påverka både miljön och ekosystemen i de områden som utvecklas, och minska klimatpåverkan från byggnation och drift av fastigheter.

Fastighetsbranschen har stor påverkan på människa och miljö och ska därför minimera negativ påverkan samt bidra positivt när det är möjligt. Arlandastad Groups ambition är att ha en verksamhet i linje med Parisavtalets 1,5-graders mål.

Energistrategi
Under 2024 tog bolaget fram en energistrategi som tar ett helhetsgrepp om energifrågan. Strategin utvärderar bolagets specifika förutsättningar kring solelproduktion, energilagring, styrning av fastigheter och elnät. Detta möjliggör en minskning av växthusgasutsläpp, ökar lönsamheten, säkrar kostnadsstabilitet för hyresgäster samt en sund värdering av fastighetsbeståndet.

Under de senaste åren har elsystemen och elmarknaderna utsatts för stora utmaningar, vilket medfört ökade priser och även en förhöjd risk för effektbrist. Elsystemet 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 ökat fokus på energifrågan. Den nya energistrategin är en avgörande del i bolagets arbete för att minska direkt klimatpåverkan samtidigt som en hållbar omställning möjliggörs av energisystemet i stort.

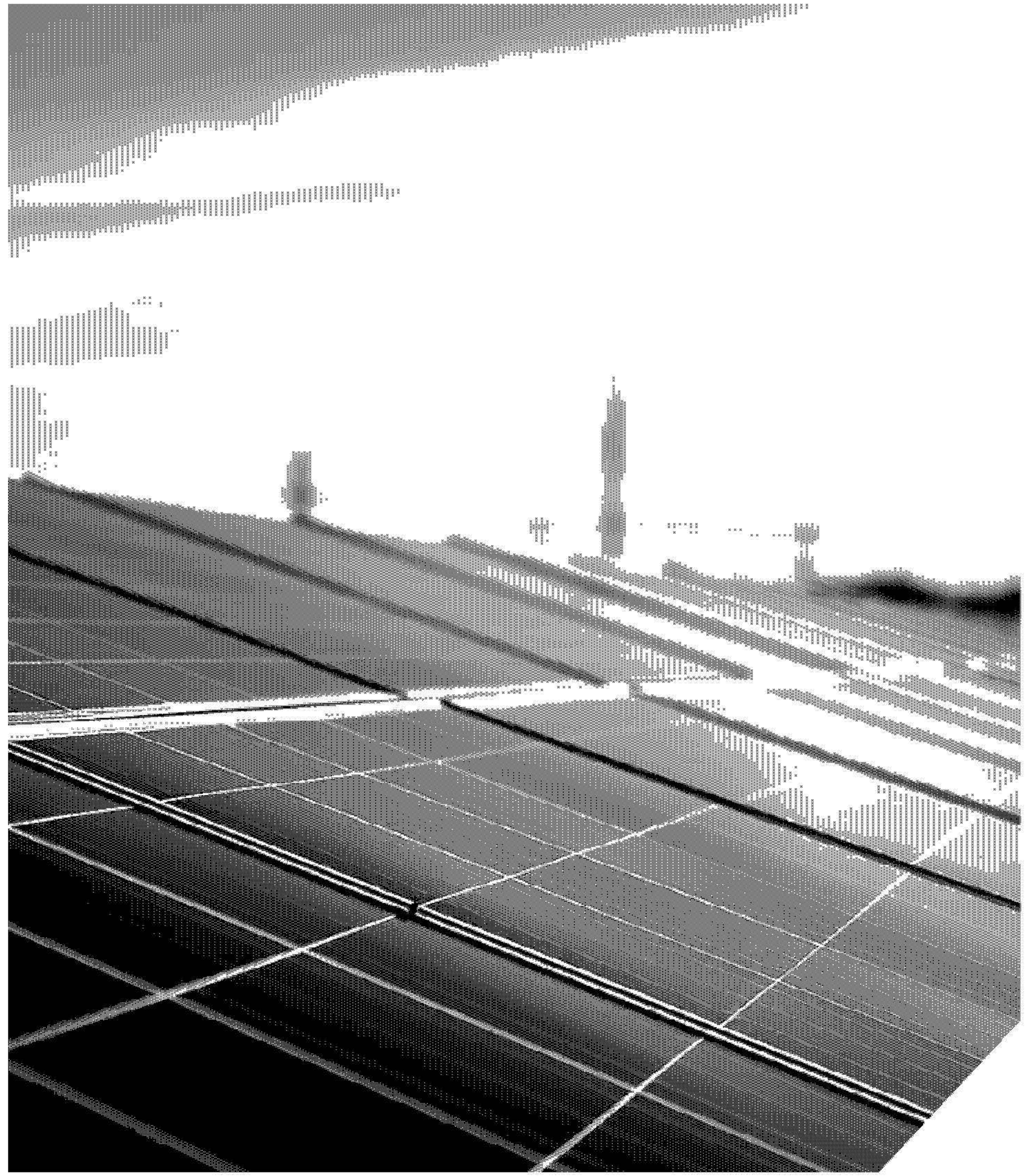
Klimatfärdplan
För att nå uppsatta mål samarbetar Arlandastad Group med andra aktörer i branschen. Vi följer färdplanen för bygg- och anläggningssektorn samt har under året anslutit oss till Klimatarena Stockholm för att i samverkan med andra i branschen öka takten i klimatomställningen. I arbetet med att minska klimatpåverkan är material- och avfallsflöden samt energianvändningen två centrala aspekter.

Klimatmål i korthet:

- Utsläppen av växthusgaser vid byggnation och anläggning ska minst halveras till 2030 (basår 2023).

Hörnstenarna i energistrategin

- Reducera energibehovet
- Producera egenproducerad elkraft
- Lagra energi
- Stödja energisystemet genom energilager
- Dela el i energigemenskap



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8EEA9CE6921F41B69F1BE4DC7E1E3CC2

Systematisk hållbarhetsstyrning

Det systematiska arbetet med hållbarhetsstyrning är integrerat i alla affärsprocesser och projekt. Genom att strukturerat identifiera och hantera risker och möjligheter kan hållbarhetsarbetet successivt drivas framåt.

Avgörande är att i ett tidigt skede jobba med kravnivåer baserat på projektspecifika förutsättningar där hållbarhetsaspekter såsom val av projekts klimatpåverkan, miljöcertifiering, hållbara energilösningar och åtgärder för att bevara den biologiska mångfalden tas i beaktning. Att tidigt göra aktiva val och förbättrande åtgärder kan minimera negativ påverkan och samtidigt maximera affärsvärde.

Arbete för minskad klimatpåverkan
Viktiga steg i projektplaneringen är att använda sig av klimatkalkyler i investeringsbeslut, genomföra tidiga klimatberäkningar och utse klimat- och hållbarhetssamordnare. För att driva förändring krävs proaktivitet och arbete med alla delar och aspekter i nära samarbete med underentreprenörer. Genom att jobba proaktivt bidrar Arlandastad Group till hållbar utveckling i hela värdekedjan.

Beräkning av klimatutsläpp
I projektverksamheten mäts klimatavtryck per kvadratmeter (kg CO_2e/BTA) med hjälp av livscykelanalyser (LCA) där klimatutsläpp beräknas under hela projektens livscykel. För att möjliggöra aktiva förbättringar genomförs flera LCA-analyser under en projektcykel. Nästan 80 procent av klimatpåverkan från projekten är kopplad till material och avfall under byggprocessen.

Aktuella miljöcertifieringar

Projekt	Certifiering**	Nivå
Drivelab Test Track 1	Ceequal	Very Good
Drivelab Sales & Service	Miljöbyggnad	Silver
Långtidsparkering P1	Ceequal	Excellent
Drivelab BIG	Miljöbyggnad	Silver
Scandinavian XPO – Befintligt hotell	BREEAM Refurbishment	Very Good (under behandling)
Scandinavian XPO – Nytt hotell	BREEAM New Construction	Excellent (under behandling
Scandinavian XPO – Event	BREEAM New Construction, Bespoke	Excellent (under behandling
Scandinavian XPO – Etapp 2*	BREEAM In Use	Very Good eller Excellent (Ansökan pågår)
Bake My Day	Miljöbyggnad	Silver

* För Scandinavian XPO – Etapp 2 gäller en och samma certifiering för samtliga hyresgäster och lokaler. Val av nivå påverkar möjlig tidsplan.
** För förklaring av certifieringarna se Hållbarhetsnoter sidan 53

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA0CE9221F4189BF1BE7CC7AE3C2C4

Miljöarbete

Resurseffektiva lösningar är viktiga för att Arlandastad Group ska fortsätta minska klimatavtrycket. Bolaget försöker alltid att återbruka befintligt material och inredning.

Med överblick av processer och aktiviteter i området är det möjligt att vara proaktiva och skapa synergier. Inför en rivning eller ombyggnation genomförs 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 bolagets ekonomi, miljö och samhälle.

Avfall i verksamheten uppkommer dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och bolaget genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från huvudentreprenörer för avfall utifrån mängd, typ och vikt.



Masshantering

Arlandastad Group arbetar aktivt för att förädla mark ansvarsfullt. Genom att kontrollera hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning ges möjlighet att utforska innovativa lösningar för att hitta långsiktigt hållbara sätt att hantera massor vid markexploatering.

Att äga, förädla och förvalta stora markområden ställer stora krav. Men det ger också stora möjligheter. Arlandastad Group jobbar med översiktsplaner som omfattar ansvarsfull hantering av massor i bolagets två utvecklingsprojekt i Arlandastad och Skavsta.

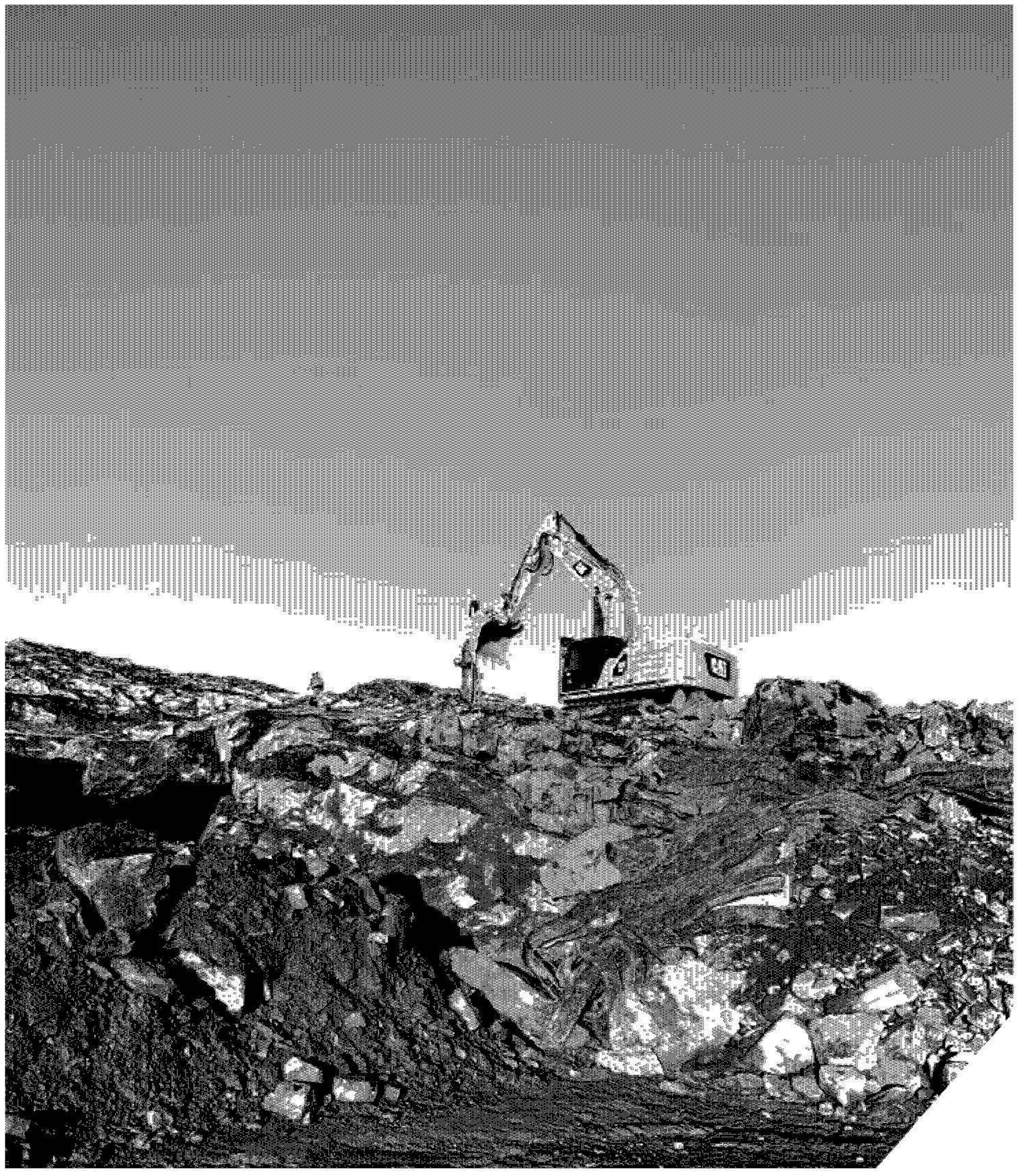
– Masshantering vid exploatering av mark innebär hantering av stora mängder jord, sten och annat material som uppkommer vid markarbeten, exempelvis i samband med byggnation av infrastruktur, bostäder eller industrianläggningar, säger Jakob Ahlqvist, projektchef inom Arlandastad Group.

Att ta ansvar för hantering av schaktmassor vid byggnation är förknippat med en rad återkommande frågeställningar, både miljömässiga, logistiska, ekonomiska och tekniska. Det handlar till exempel om att bedöma platsens lämplighet och grundförutsättningar, att röra eller inte röra, att undersöka för- och nackdelar med att spränga bort eller bygga bort höjdskillnader.

– Det är ofta enorma mängder med massor som ska hanteras vid byggnation och projekt och där vill vi undvika att massorna läggs på deponi. Samtidigt som vi uppfyller lagar och regleringar gör vi våra egna bedömningar för att hitta hållbara alternativ. Idag finns ett ökat tryck på bygg- och infrastrukturprojekt att vara hållbara, vilket innebär att masshanteringen måste göras med fokus på återanvändning, minimala utsläpp och minskad miljöpåverkan.

– Genom våra stora, sammanhållna markinnehav kan vi skaffa oss god kunskap om platsen och marken. Kunskapen omfattar både markens ursprungliga status och mänsklig påverkan. Masshantering utgör en viktig del av vårt hållbarhetsarbete som i sin tur är en central del i att framtidssäkra Arlandastad Group, säger Anna Stenströmer, HR- och Hållbarhetschef.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE9221F4189BF1BEA7C7A1E32C4



Samverkan centralt när marken förbereds för Ostlänken

Från Järna i norr till Linköping i söder och genom utvecklingsområde Skavsta ska den nya dubbelspåriga järnvägen Ostlänken byggas. Det förberedande arbetet pågår i området med anpassningar i flygplatsmiljön, ett stort projekt som sker etappvis.

– Här i Skavsta består området av både tunnlar, berg, kvarter, byggnader, oexploaterad mark och mark avsedd för ett framtida järnvägsspår, säger Joakim Lindholm, projektchef Skavsta.

Arlandastad Group har stor erfarenhet av att bygga och förädla mark nära människor, infrastruktur och samhälle. Masshanteringen för Skavstas 484 hektar mark handlar till stor del om att hitta synergier och samverkan med andra aktörer samt intilliggande områden.

Utveckling i närheten av flygplatsen gör PFAS till en central fråga. Söder om Stockholm Skavsta Airport, där Försvarsmaktens tidigare brandövningsplats legat, har PFAS från brandskum påträffats i jord och grundvatten. Här säkerställer kontrollprogram att det finns kännedom om spridningen av PFAS samt om de PFAS-föreningar som förekommer och passerar inom bolagets område. Inför byggandet av Ostlänken genom Skavsta har Trafikverket genomfört ett stort saneringsarbete där 60 000 ton jordmassor schaktats bort.

– Att navigera kring masshantering handlar om att se det större perspektivet. Här har vi en större yta av jungfrulig mark som omgärdar bebyggd mark, intill själva flygplatsen Stockholm Skavsta Airport.

> **Alla val vi gör får långsiktiga konsekvenser och vi försöker minimera uttag av massor.**

Det finns i och med Ostlänkens järnvägsplan dessutom ett riksintresse som påverkar vad vi kan göra och hur. Alla val vi gör får långsiktiga konsekvenser och vi försöker minimera uttag av massor där vi kan. Masshantering kräver noggrann planering och hantering för att optimera processen ur alla perspektiv. Samarbete med andra runtomkring vårt markbestånd och våra projekt är avgörande, säger Joakim Lindholm.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F41969F1BE4DC731E3CC4

Nyttja befintliga fastigheter

Att omvandla befintliga lokaler för att möta nya hyresgäster och verksamheter är en komplex process som kräver hänsyn till byggnadens fysiska begränsningar, tekniska installationer, regelverk, ekonomiska aspekter och logistik. Byggnaden måste ofta anpassas till nya krav på brandsäkerhet, energiprestanda och tillgänglighet.

Beslutet att riva eller renovera kräver noggranna avvägningar för att möta marknadens behov. Omvandlingen av äldre byggnader är ofta komplicerad, med fysiska begränsningar, tekniska installationer och logistiska utmaningar. Samtidigt krävs att byggnaderna möter och överträffar moderna krav och hållbarhetsriktlinjer.

De miljömässiga vinsterna är tydliga. Genom att tillvarata och återanvända befintliga resurser och minska energianvändning och koldioxidutsläpp minskar behovet av nya material. Renovering genererar mindre avfall än rivning och kan förbättra energieffektiviteten. Dessutom stödjer detta hållbar stadsutveckling genom effektiv användning av befintlig infrastruktur, samtidigt som byggnadens livslängd förlängs.

Certifierade för en hållbar helhetsupplevelse

Arlandastad arbetar med hållbara strategier genom hela koncernen. Ett exempel är bolagets dotterbolag, mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO som under 2024 blivit certifierat enligt ISO 20121:2012, den globala standarden för hållbara evenemang.

Ett centralt element i ISO 20121 är kontinuerlig uppföljning och förbättring. Genom ett fortsatt systematiskt tillvägagångssätt kommer övervakning och förbättring av alla olika aspekter av evenemangsledning att fortsätta över tid.

Certifieringen säkerställer att evenemang genomförs på ett hållbart sätt, med fokus på allt från minskad resursförbrukning och avfallsminimering till ökad tillgänglighet och smartare resursanvändning. Scandinavian XPO kommer att fortsätta att systematiskt vidareutveckla hållbarhetsinitiativ med målet att bidra till en mer hållbar mötesindustri.

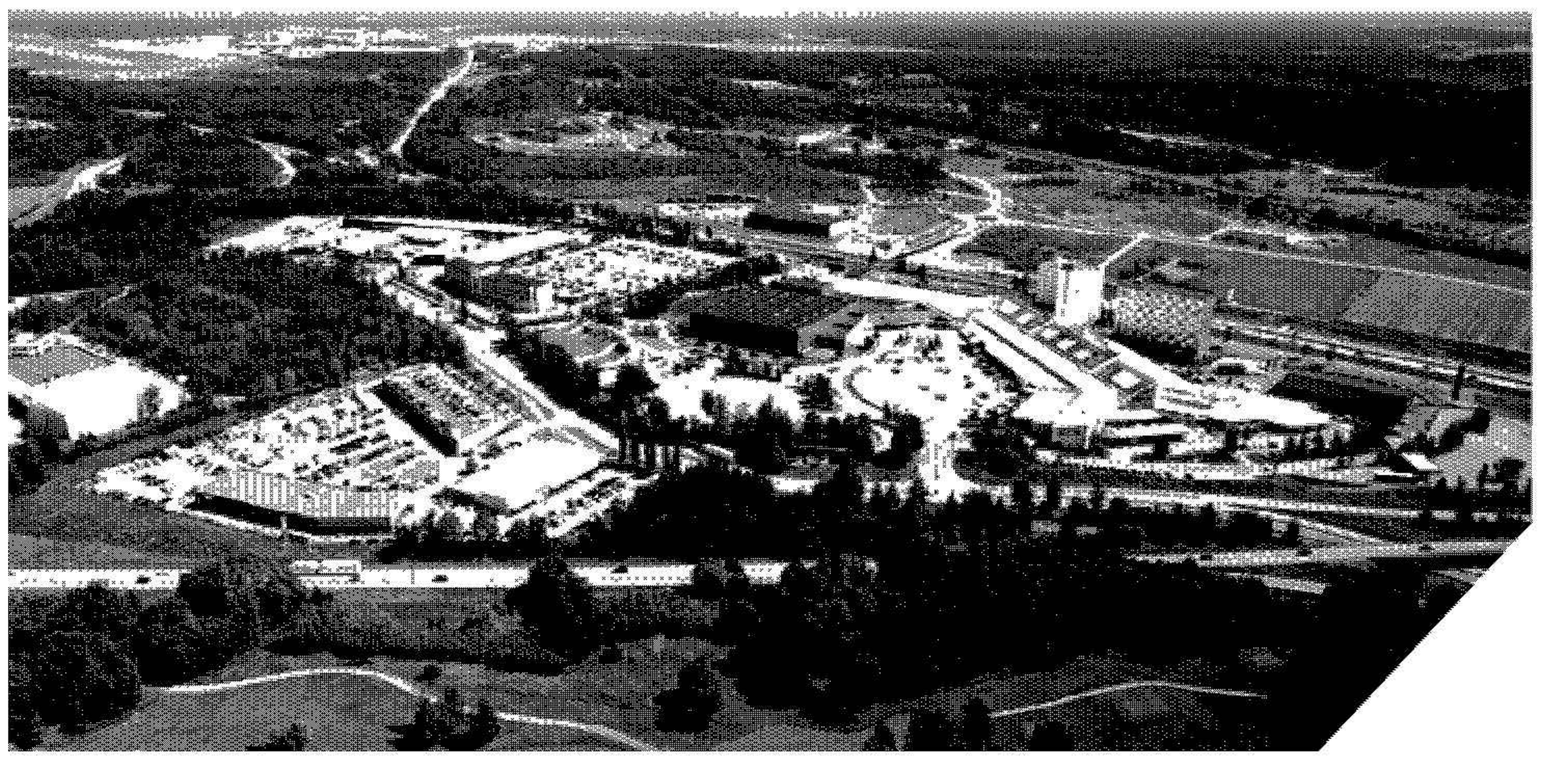
Ekosystemtjänster

Exploatering av råmark 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 är strävan att förbättra och skydda vattenkvaliteten i bolagets områden. Arbetet sker på flera nivåer genom inventering, undersökningar, utredningar och åtgärder. Förvärvad mark skiljer sig i kvalitet och förutsättningar. Massan måste alltid hanteras utifrån de specifika förutsättningar som råder.

Genom att ta ansvar för den mark som tagits i anspråk är målsättningen att den ska vara i bättre skick än vid förvärvet av den.

Marken i utvecklingsområde Arlandastad är inte förorenad men innehåller högre halter av vissa naturligt förekommande metaller, halvmetaller och sulfider. I syfte att minimera spridning av naturligt förekommande metaller finns ett omfattande kontrollprogram på plats där det genom regelbunden provtagning av ytvatten, grundvatten och jordmassor går att identifiera kemisk sammansättning och vidta rätt tekniska åtgärder för att skydda kringliggande områden.



This file is saved with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9971F4189BF1BE0C7913E3C2C

Främja hälsa

Arlandastad Group vill främja hälsa och välbefinnande hos de som verkar i och vistas på bolagets destinationer. 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. Därför pågår kontinuerligt arbetet med att utveckla och stärka ledare. Tydlighet kring förväntningar och förståelse för hur medarbetare, inom ramen för sin roll, kan bidra till affären är en nyckelfaktor.

Möjlighet till utveckling är en viktig del i att skapa medarbetarengagemang och driv i organisationen. För att mäta medarbetares lojalitet och engagemang används en employee Net Promoter Score (eNPS). Under 2024 genomfördes en medarbetarundersökning. Koncernens eNPS uppgick till -9 vilket är en ökning jämfört med föregående år. Resultatet i medarbetarundersökningen ger 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. Mångfald eftersträvas då olikheter berikar. Genom en kompetensbaserad rekryteringsprocess främjas en fördomsfri rekrytering. Vid lönesättningen tas hänsyn till branschstatistik och medarbetarnas individuella prestation. Det råder nollvision för diskriminering och trakasserier. Visselblåsarfunktionen är ett viktigt verktyg för att säkra uppföljning. Under 2024 rapporterades 0 fall av diskriminering eller andra oegentligheter.

Ytterligare en viktig fråga för Arlandastad Group är jämställdhet. Under 2024 var 40 procent kvinnor och 60 procent män i koncernens ledningsgrupp. Detaljerad information återfinns på sidan 101.

Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
Arbetsmiljön ska vara säker, trygg och bidra till hälsa och välbefinnande. Bolaget 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 sjukvårdslösning med service dygnet runt, året om. Tillsammans med en nordisk sjukvårdsförsäkring säkerställs och förebyggs ohälsa.

Under året genomfördes organisatoriska förändringar i både Arlandastad och Skavsta. I en tid av förändring har särskild vikt lagts vid medarbetares hälsa och välmående genom återkommande hälsofrämjande åtgärder såsom hälsoluncher, träning på arbetstid och gemensamma aktiviteter.

Ett systematiskt arbetsmiljöarbete bidrar till att minimera risken för ohälsa och olycksfall samt skapa förutsättningar för högt engagemang och trivsel hos medarbetare.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F4196BF1BE4DC7191E3C2

Styrning av leverantörsled

En god samverkan är en förutsättning för att lyckas med hållbarhetsarbetet, säkra goda arbetsförhållanden och minska risken för korruption eller andra oegentligheter. Därför arbetar Arlandastad Group systematiskt för att säkerställa hållbara och etiska affärsrelationer i leverantörskedjan.

Arbetet förankras i en uppförandekod där en mer kraftfull process har utarbetats för kravställning och uppföljning gentemot leverantörer inom byggsektorn. Samtliga nya leverantörer måste leva upp till en rad kriterier för godkännande, vilka även främjar sund konkurrens. Det finns en stark ambition att verka på ett korrekt sätt utifrån ett etiskt perspektiv. En affär med Arlandastad Group ska genomsyras av respekt, lyhördhet och professionalism. Det är av yttersta vikt att alla medarbetare och samarbetspartners känner trygghet i att bolaget uppträder affärsmässigt korrekt i alla sammanhang.

Uppförandekoden är ett styrmedel för att kvalitetssäkra och öka hållbarhetskraven i leverantörskedjan utifrån en rad miljömässiga och sociala krav. Genom att leverantörer signerar vår uppförandekod förbinder sig leverantörer likväl underleverantörer till efterlevnad av dessa krav. För att sedan säkerställa att byggprojekten bedrivs ansvarsfullt genomförs strukturerade kontroller och uppföljning, med stöd av granskning- och säkerhetsföretaget ANSVAR SÄKERHET. Utifrån regelbundna arbetsplatskontroller, skyddsronder och miljöinspektioner kan eventuella avvikelser identifieras och åtgärdas. Vidare uppmuntrar även Arlandastad Group leverantörerna och dess anställda att rapportera identifierade risker och informerar även om visselblåsarfunktionen som kan användas av alla externa parter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE6221F41B59F1BEADC731E32C4

Fördjupad hållbarhets-information

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9321F4B9BF1BEA7C1A1E32C4

Intressentdialog tabell

Intressenter	Viktiga frågor för intressenten		Grupp	Kontinuerliga intressentdialoger	
Hyresgäster	• Kvalitet på lokaler och underhåll • Kostnadseffektivitet och goda hyresvillkor • Trivsel och funktionalitet	• Säkerhet och trygghet • Hållbara och energieffektiva byggnader	Primär	• Gröna hyresavtal med hyresgäster • Etablerade strukturer för dialogforum • Hyresgästbesök och dialog med förvaltare	• Personliga avstämningar vid ombyggnation eller förändringar • Kundnöjdhetsundersökningar
Medarbetare	• Goda anställningsvillkor • Långsiktig arbetsgivare	• Trygg arbetsmiljö med goda utvecklingsmöjligheter • Ansvarsfullt och affärsetiskt företagande	Primär	• Halvårsvisa medarbetarsamtal • Årliga medarbetarundersökningar	• Veckomöten och dialog på månadsmöten • Intern information och dialog på intranätet
Ägare	• Framtidssäkra verksamheten • Långsiktigt stabil avkastning och hållbar tillväxt	• Säkerställa att verksamheten linjerar med en grön och hållbar omställning • Effektiv resursplanering	Primär	• Styrelsemöten, årsstämma och investerarmöten	• Styrelsen har en återkommande punkt för att realisera hållbarhetsvärden under samtliga styrelsemöten
Kommun & offentlig sektor	• Skapa förutsättningar för ett attraktivt företagsklimat • Biologisk mångfald och ekosystem • Samarbeten kring nationella miljömål	• Energieffektivitet, resursanvändning och cirkulära flöden • Kollektivtrafik och infrastrukturlösningar	Sekundär	• Återkommande rundabordssamtal för samråd och dialog, till exempel avseende infrastrukturprojekt	• Tät dialog med myndigheterna, inklusive transparent information om bolagets utvecklingsplaner • Samverkan inom diverse branschinitiativ
Leverantörer	• Hållbarhet och miljökrav • Effektivitet, kvalitet och regelefterlevnad	• Leveranssäkerhet, kostnadskontroll och tidsplan • Säkerhet, arbetsvillkor och arbetsmiljö	Primär	• Upphandlingsmöten för bedömning av leverantör • Kontinuerliga projektmöten och avstämningar	• Arbetsplatskontroller, skyddsronder och miljöinspektioner

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9227F4B99F1BE0C0A1E3C2C4

Intressenter	Viktiga frågor för intressenten		Grupp	Kontinuerliga intressentdialoger	
Projekt-entreprenörer	• Tidsplan, budget och leveranstider • Riskhantering (finansiella, juridiska, tekniska etc.)	• Regelefterlevnad och ansvar för arbetsmiljöregler/miljöfagstiftning • Ansvarsfulla leverantörer och underleverantörer	Primär	• Nära dialog med samarbetspartners • Upphandlingsmöten för bedömning av leverantör	• Kontinuerliga projektmöten och avstämningar • Arbetsplatskontroller, skyddsronder och miljöinspektioner
Lokal-samhället	• Miljöfrågor och hållbar stadsutveckling • Ekonomisk utveckling, utbildnings- och arbetsmöjligheter	• Pålitliga och tillgängliga transportsystem • Säkerhet och trygghet • Medborgarinflytande och delaktighet	Sekundär	• Medborgarforum och dialogmöten • Samrådsmöten och öppna hus	• Nära dialog med samarbetspartners • Kontinuerlig inhämtning och uppföljning av diverse färdplaner
Investerare/ Långivare **Banker/ kapitalmarknad**	• God ekonomisk förvaltning och hållbart företagande • Transparent rapportering	• Tydlig långsiktig strategi • Nya affärsmöjligheter	Sekundär	• Det gröna finansieringsramverket • Möten med banker	• Finansiella rapporter
Besökare/ kunder	Flygbolag | Resenärer | Evenemangsägare | Evenemangsarrangörer | Deltagare | Utbildningsledare				
	• Trygghet och säkerhet • Effektiva processer på flygplats och mässa	• Kundupplevelse och service • Utbildning och arbetsmiljö	Primär/ sekundär	• Kundnöjdhetsundersökningar och feedback	• Interna och externa utvärderingar • Uppföljning och avstämning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA0CE922F4189F1BE0C0713E2C

Dubbel väsentlighetsanalys och intressentdialog

Under 2024 påbörjade Arlandastad Group arbetet med att förbereda bolaget för kommande krav i enlighet med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Arbetet omfattade både intern kompetensutveckling och extern samverkan.

Ett viktigt led i arbetet var att identifiera och kartlägga Arlandastad Groups väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån ett ESG-perspektiv. Den dubbla väsentlighetsanalysen utfördes sedan för respektive hållbarhetsfråga i enlighet med European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen fortsätter under 2025 och ligger till grund för bolagets hållbarhetsstrategi.

Skapa förståelse för sammanhanget
För att bättre förstå Arlandastad Groups påverkan och hållbarhetsutmaningar inleddes arbetet med att skaffa förståelse för branschens hållbarhetsfrågor, och de konsekvenser, risker och möjligheter som är kopplade till dessa. Aspekter såsom affärsrelationer, intressenter och aktiviteter sammanställdes i en industri- och affärsanalys som del av en övergripande omvärldsbevakning. Informationen analyserades för att identifiera och prioritera viktiga hållbarhetsfrågor, som sammanfattades i en bruttolista. En viktig del av arbetet var också att skapa en bred förståelse internt inom bolaget för de omfattande kraven och den cykliska process som CSRD innebär. Först förankrades detta med styrelse och ledning, och sedan utarbetades en process som presenterades för hela bolaget.

Intressentdialog och värdekedjeanalys
Värdekedjan kartlades, i enlighet med CSRD, för att förstå egen påverkan samt påverkan från uppströms och nedströms aktiviteter. Arbetet innefattade kartläggning av konsekvenser, risker och möjligheter, anpassat till bolagets situation. För att identifiera och kartlägga påverkande parametrar sammanställdes underlag från de kontinuerliga processer för intressentdialoger, däribland avstämnings- och uppföljningsmöten för att stämma av arbetet kring hållbarhetsfrågor både internt och externt. Värdekedjan sammanställdes utifrån utvecklingsområde Arlandastad respektive Skavsta, med fokus på fastighetsutvecklingsdelen, för att sedan aggregeras på koncernnivå. Under 2025 planeras en mer omfattande genomlysning av värdekedjan för att stärka bolagets process för tillbörlig aktsamhet i enlighet med det kommande CSDDD-regelverket (Corporate Sustainability Due Diligence Directive).

Prioritering och kategorisering
Med hjälp av intern kompetensutveckling och extern samverkan för att förstå Arlandastad Groups sammanhang kunde en fördjupande analys av hållbarhetsfrågorna påbörjas, där hänsyn även togs till den tidigare väsentlighetsanalysen enligt GRI.

I den dubbla väsentlighetsanalysen bedömdes varje hållbarhetsfråga från två perspektiv: konsekventiell väsentlighet (hur hållbarhetsfrågan påverkar samhället och miljön) och finansiell väsentlighet (hur frågan påverkar bolagets ekonomi). Hållbarhetsfrågans påverkan bedömdes som positiv eller negativ, faktisk eller potentiell samt utifrån var i värdekedjan och var inom bolagets verksamhetsområden som den uppstår.

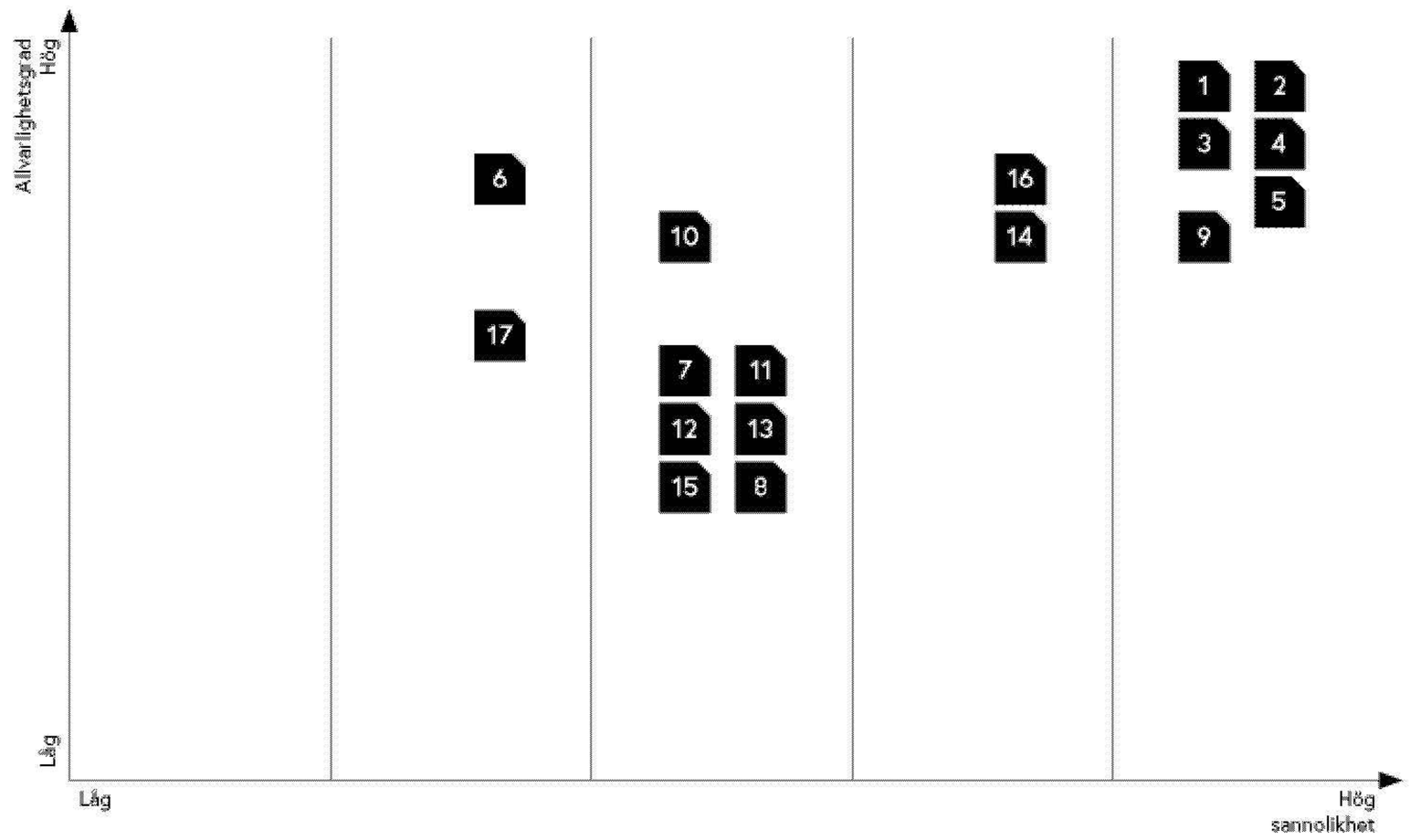
Utifrån dessa parametrar utökades bedömningen i relation till allvarlighetsgraden där påverkan bedömdes utifrån skala, omfattning och återställbarhet. Om frågan bedömdes utifrån faktiskt negativ påverkan viktades den efter skala, omfattning och återställbarhet. Vid potentiell negativ påverkan användes parametrarna allvarlighetsgrad och sannolikhet. Vid en faktisk positiv påverkan innefattade bedömningen skala och omfattning, men vid potentiell positiv påverkan adderades även sannolikhet utöver skala och omfattning. Den finansiella väsentlighetsbedömningen utgjordes av hållbarhetsrisker och möjligheter som kan inträffa baserat på sannolikhet och potentiell omfattning på kort-, medellång- och lång sikt. Beroende på en hållbarhetsfrågas signifikans avgjordes om frågan var relevant eller inte för att ingå i hållbarhetsrapporteringen.

Tröskelvärden och validering
För bedömningen av den dubbla väsentlighetsanalysen identifierades välgrundade tröskelvärden, som togs fram med hjälp av hållbarhetsexpertis och ett externt systemstöd för att få en mer systematiserad bedömningsprocess. Med de fastställda tröskelvärdena kunde analysen genomföras utifrån relevans och påverkan. Resultatet sammanställdes och validerades sedan av ledning och styrelse för att säkerställa att det stämde överens med bolagets långsiktiga affärsstrategi.

Bedömningen presenteras visuellt i en dubbel väsentlighetsmatris, som visas på nästkommande sida.

This file is sealed with a digital signature.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9227F4B69BFBE2CC7913E32C4

Konsekventiell väsentlighet



Miljö

1 Utsläpp av växthusgaser
2 Energianvändning
3 Generering av avfall
4 Materialanvändning
5 Förändrad markanvändning
6 Förorening av mark och vatten
7 Resilienta fastigheter (positiv)
8 Vattenanvändning

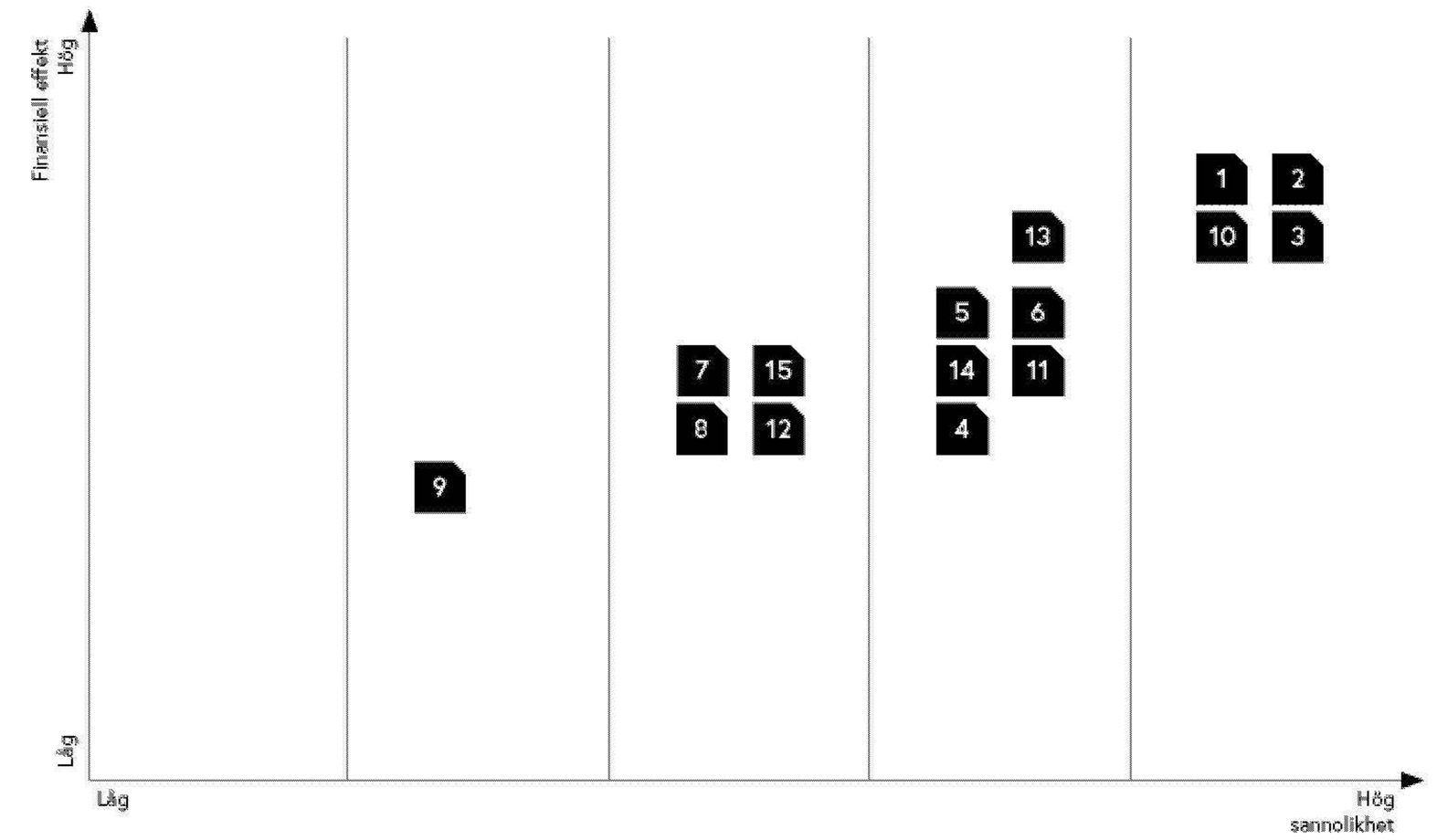
Socialt

9 Arbetsförhållanden i värdekedjan
10 Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan
11 Hälsosamma och trygga fastigheter (positiv)
12 Inkluderande och attraktiv arbetsplats (positiv)
13 Kompetensutveckling (positiv)

Bolagsstyrning

14 Hållbara affärsrelationer (positiv)
15 Företagskultur (positiv)
16 Affärsetik och anti-korruption
17 Hållbar platsutveckling (positiv)

Finansiell väsentlighet



Miljö

1 Energieffektiviseringar (möjlighet)
2 Ökade materialkostnader (risk)
3 Regleringar och lagkrav (risk)
4 Klimatanpassningar (risk)
5 Hållbara energilösningar (möjlighet)
6 Ökad cirkularitet/resurseffektivitet (möjlighet)
7 Ökade energikostnader (risk)
8 Genomförandetid (risk)
9 Saneringskostnader (risk)

Socialt

10 Hälsa och säkerhet vid byggnation (risk)
11 Osund konkurrens (risk)
12 Kompetensbrist (risk)

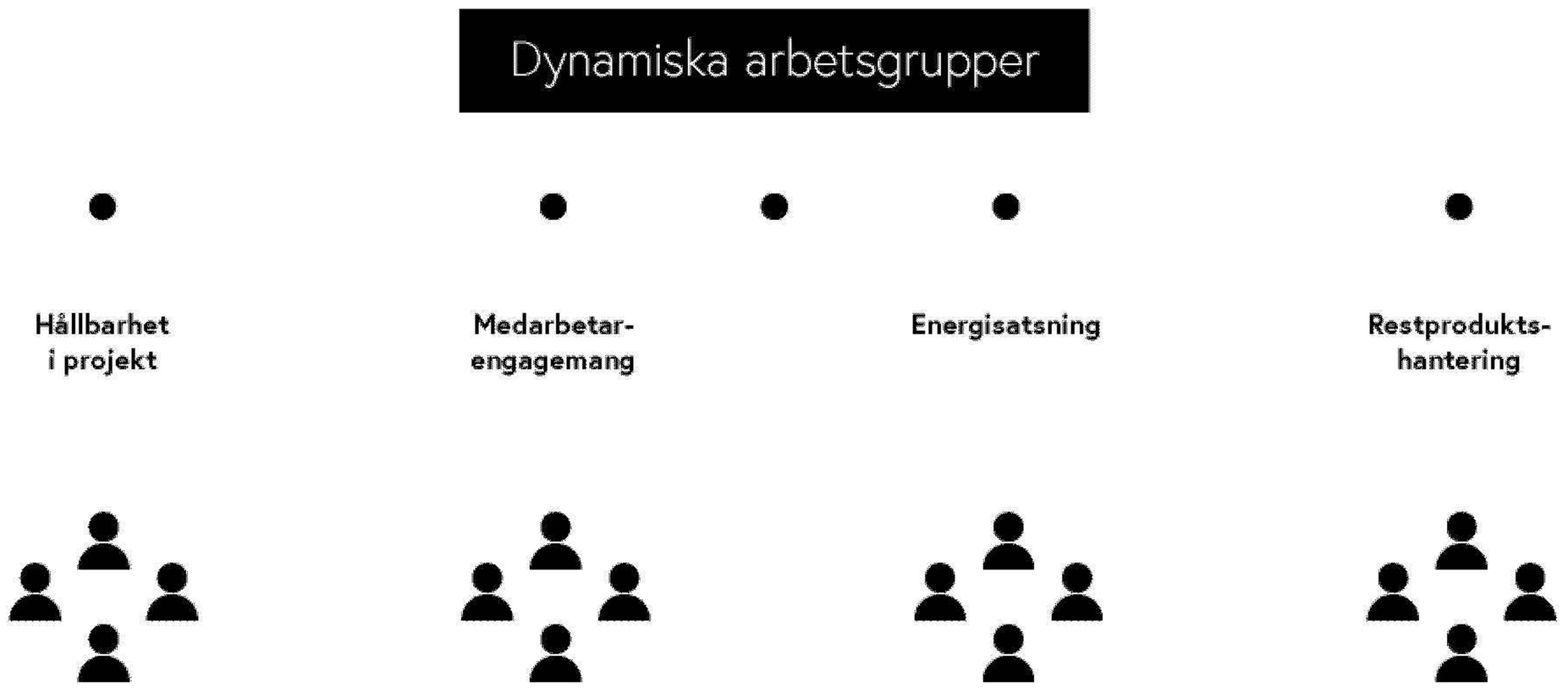
Bolagsstyrning

13 Infrastrukturutveckling (risk)
14 Korruptionsrisker i vår värdekedja (risk)
15 Dataskydd och integritet (risk)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8EA9CE9221F4169BF1BE2CC73E3C2

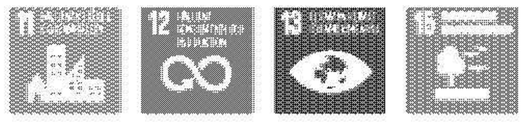
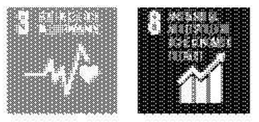
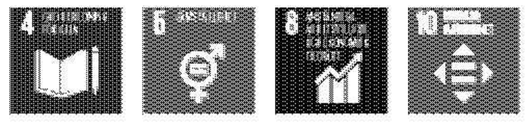
Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet i organisationen leds av HR- och Hållbarhetschefen, som från mars 2024 ingår i koncernledningen. Linjeorganisationen ansvarar för att genomföra arbetet. I samarbete med olika affärsområden tas förslag på hållbarhetsmål fram, som sedan godkänns av koncernledningen. För att samordna hållbarhetsinitiativ bildas dynamiska arbetsgrupper som arbetar tvärfunktionellt inom organisationen. Arbetsgrupper består av representanter från olika delar av bolaget som gemensamt driver olika initiativ. Varje arbetsgrupp har regelbundna möten för att följa upp och säkerställa att arbetet med hållbarhetsinitiativen går framåt. Organisationsschemat visar några exempel på hållbarhetsprojekt som startades under 2024 och som kommer att intensifieras under 2025.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9-7F41-B99F-BE4C-C7113E2C4

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor och fokusområden

	E	S	G
Väsentliga hållbarhetsfrågor	**Klimatförändringar (ESRS E1)** • Utsläpp av växthusgaser • Energianvändning **Biologisk mångfald och ekosystem (ESRS E4)** • Förändrad markanvändning **Resursanvändning och cirkulär ekonomi (ESRS E5)** • Generering av avfall • Materianvändning	**Egen arbetskraft och Arbetstagare i värdekedjan (ESRS S1 & S2)** • Arbetsförhållande i värdekejdan • Hälsa och säkerhet vid byggnation	**Bolagsstyrning (ESRS G1)** • Affärsetik och anti-korruption • Hållbara affärsrelationer • Infrastrukturutveckling
GRI indikatorer	GRI 302 Energi, GRI 305 Växthusgasutsläpp, Avfall GRI 306-3, 306-4, 306-5, 303-4 Utsläpp av vatten, 303-5 Vattenanvändning inom beståndet	GRI 403, 403-9 Hälsa och säkerhet, GRI 401 Personalomsättning	GRI 205 Antikorruption
Koppling till globala målen			
Varför området är viktig 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 förädling av områden och vid ianspråktagande av icke exploaterade markområden för att säkerställa bevarande av ekosystem.	En av de största riskerna kopplat till människors hälsa och välmående är arbetsrelaterade olyckor och skador i bolagets leverantörsled. Arlandastad Group är inköpare av bygg- och installationsarbeten, och byggarbetsplatser är bland de mest olycksdrabbade. Sjukfrånvaro leder både till onödigt mänskligt lidande för individen och direkta samt indirekta kostnader för bolaget i form av sjuklön och produktionsbortfall.	Arlandastad Group driver långsiktiga fastighetsutvecklingsprojekt vilka involverar komplexa processer och samarbete mellan olika intressenter för att säkerställa att de uppfyller både nuvarande och framtida behov. Affärsetik är avgörande för fastighetsutvecklare eftersom det bygger förtroende och trovärdighet hos kunder, investerare och samhället i stort. Genom att ställa höga krav på våra leverantörer och samarbeta med våra hyresgäster kan vi påverka hela produktionskedjan i en hållbar riktning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE9-7271-4189-BF8E-AD0C791E3C2C

	E	S	G
Styrning	• Hållbarhetsramverk • Hållbarhetsriktlinjer för nybyggnationsprojekt • Kvalitetspolicy • Miljö och hållbarhetspolicy • Code of Conduct för leverantörer • Policy för riskhantering	• Hållbarhetsramverk • Arbetsmiljö och HR policy • Code of conduct för leverantörer • Code of conduct för medarbetare • Personalhandbok	• Hållbarhetssramverk • Visselblåsarfunktion • Code of Conduct • Antikorruptionspolicy
Processer för att styra vårt arbete	Hållbarhetsaspekter är integrerade i rutiner för genomförande av projekt inklusive uppföljningssystem för projektverksamheten. Hållbarhet inkluderas i bonusmål för ledande befattningshavare. Klimatkalkyl ska tas fram och inkluderas investeringsbeslut i syfte att driva klimatförbättrande åtgärder för nybyggnationsprojekt.	Genom att ställa höga krav på leverantörer och samarbeta med hyresgäster kan vi påverka hela produktionskedjan i en hållbar riktning. Hållbarhetsaspekter är integrerade i rutiner för genomförande av projekt inklusive uppföljningssystem för projektverksamheten. Hållbarhet inkluderas i bonusmål för ledande befattningshavare. Rutiner för systematisk arbetsmiljö och välbefinnande där aspekter som sjukfrånvaro och personalomsättning följs upp.	Inom bolaget styrs antikorruptionsarbetet av policyer och riktlinjer för bland annat antikorruption och inköp. Tillsammans med uppförandekoden för medarbetare respektive leverantörer samverkar policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter.
Mål och måluppfyllelse	• 10% årlig energieffektivisering 2025 • Minska klimatpåverkan i nybyggnationsprojekt med ett målgränsvärde om 301 CO2e/BTA i varje projekt • Gröna hyrestavtal med nya hyresgäster eller i samband med omförhandling av hyresavtal	• Nollvision arbetsplatsolyckor • Öka resultat i eNPS i linje med branschsnitt • Arbetsplatskontroller nybyggnationsprojekt och större ombyggnationsprojekt	• Utveckla hållbar och resilient infrastruktur till och från våra områden • Nollvision korruption • Öka antalet laddstationer
Vidtagna åtgärder för att hantera fokusområdet	• Återbruk av markmassor • Cirkulära lösningar och återbruk av material • Säkra ansvarsfull vattenhantering • Använder förnybar energi • Installation av laddstolpar • Klimatkalkyl och målgränsvärde för nybyggnationsprojekt • Metod för klimatberäkningar	• Skyddsronder i projekt • Leverantörsdialog och uppföljning. Två leverantörsrevisioner har genomförts under 2024 • Medarbetarundersökningar och dialoger	• Förstärkt vårt förebyggande arbete relaterat svart arbetskraft och korruptionsrisker genom utbildning • Förstärkt Code of Conduct för leverantörer • Krav på leverantörer och leverantörsuppföljning
Utvärderingar av styrning	Det finns behov av att ytterligare stärka de krav som ställts på entreprenörer och leverantörer med tydliga defenitioner och rapporteringsstrukturer för uppföljning. I takt att vi jobbar med frågan lär vi oss löpande om de förbättringsmöjligheter som finns.	Det finns behov av att ytterligare stärka de krav som ställts på entreprenörer och leverantörer med tydliga defenitioner och rapporteringsstrukturer för uppföljning. I takt att vi jobbar med frågan lär vi oss löpande om de förbättringsmöjligheter som finns.	Utbildning kring risker har skapat större medvetenhet hos oss om vikten av att ha en tydlig process kring leverantörsuppföljning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B8EA9CE3-27A1-489F-1BEA-0C1A1E3C2C4

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Arlandastad Group strävar efter att lämna hållbarhetsupplysningar för väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån GRI Standards. Hållbarhetsinformation redovisas rörande energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, hållbarhetscertifierade byggnader samt bolagsstyrning 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 leverantörsled.

Arlandastad Group avgränsar redovisningen till de fastigheter där vi har kontroll (operationell kontroll) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol (GHG). Operationell kontroll har valts eftersom det ger 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 arbete 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 mätdata 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 mätdata och alla upplysningar som redovisas är uppmätt och säkerställd, om inte annat anges. I 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 redovisning.

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 klimatdriven verksamhetsutveckling i Stockholms län.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

BREEAM
BREEAM är ett miljöcertifieringssystem utvecklat i Europa för byggda miljöer. BREEAM tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda. 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 avtalade 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 omfattats av scope 1 eller 2. Exempelvis inköpta varor och tjänster.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BEA9C3E9-7F4A-4B9F-BEAC-C7E3E2C2

Energi

Arlandastad Group rapporterar energianvändning uppdelat efter elektricitet, fjärrvärme och kyla. Elektricitet avser både fastighetsel och hyresgästel. Vi utgår från Boverkets Byggregler i definitionerna och använder Atemp för att definiera den area som en byggnads energianvändning beräknas efter. Värme och kyla inkluderar hyresgästernas användning i fastigheten, dvs även processkyla. Vi gör en normalårskorrigering.

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

Energianvändning, MWh	2024	2023
Scope 1		
Köldmedia(Kyla)	**0**	**2**
Stationär förbränning	**5**	**5**
varav Stockholm Skavsta Airport	*5*	*5*
Mobil förbränning	**1 055**	**1 029**
varav Stockholm Skavsta Airport	*739*	*1 017*
varav Training Partner	*28*	*12*
Scope 2 och 3		
Elektricitet Arlandastad	**4 663**	**5 273**
varav Scandinavian XPO	*367*	*734*
varav Training Partner	*214*	*145*
Elektricitet Skavsta	**4 397**	**4 531**
varav Stockholm Skavsta Airport	*2 472*	*2 474*
Fjärrvärmeplats Arlandastad	**6 449**	**6 730**
varav Scandinavian XPO	*1 288*	*1 314*
varav Training Partner	*389*	*433*
Fjärrvärmeplats Skavsta	**4 157**	**4 498**
varav Stockholm Skavsta Airport	*1 293*	*1 436*
Total energianvändning	**20 727**	**22 068**
Andel förnybar %	**47%**	**44%**

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

Energiintensitet (kWh/kvm Atemp)	2024	2023
Energiförbrukning (kWh)	19 667 161	21 032 767
Total area, Atemp (kvm)	168 850	159 452
Energiintensitet (kWh/kvm Atemp)	118	132
Förändring (%)	-10	

I måttet energiintensitet ingår värme, kyla och el inklusive hyresgästernas energianvändning och beräknas per kvadratmeter. Areamått Atemp används för intensitetsberäkningarna, i linje med EU:s taxonomi och Boverkets definitioner.

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

Klimatredovisning är ett grundläggande verktyg för att identifiera konkreta åtgärder för att minska växthusgasutsläppen. Under 2023 och 2024 har ett stort arbete gjorts med att ta fram dataunderlag, vilket förklarar den kraftiga ökningen av växthusgasutsläpp. Arlandastad Group rapporterar Scope 1 och 2 samt i Scope 3 enligt tabell.

Analysen är utförd i enlighet med GHG-protokollets redovisningsstandard för beräkning och rapportering av växthusgasutsläpp.

För företagsrapportering kan två distinkta metoder användas för att konsolidera växthusgasutsläpp: equity share (dvs. utifrån kapitalandel) och control approach (dvs. utifrån kontroll). Den vanligaste konsolideringsmetoden är den som utgår från kontroll, och som kan definieras antingen i finansiella eller operativa termer.

Arlandastad Group har valt att redovisa utifrån kontroll. I enlighet med GHG protocol och GRI standard redovisas bolagets växthusgasutsläpp från elförbrukning enligt såväl den "platsbaserade" (location-based) som den "marknadsbaserade" (marked based) metoden. Den platsbaserade metoden återspeglar genomsnittlig utsläppsintensitet för näten där energiförbrukningen inträffar, medan den marknadsbaserade metoden återspeglar utsläpp från el som bolag avsiktligt valt (eller inte valt). Se tabell nästa sida.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA6CE9221F4196BF1BEAC0731E3CA

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

Fullständig redovisning av växthusgasutsläpp enligt GHG Ton CO2e

	Enhet	2024	2023	Aktivitet	Datakällor
Scope 1					
Köldmedier	tCO2e	0	11,1	Köldmedier i kyl-, frys- och luftkonditioneringssystem	Service och årlig rapportering av köldmedierapport från respektive fastighet
Stationär förbränning	tCO2e	1,1	1,2	Dieselaggregat för reservström Driva flygplats, terminal och parkeringshus	Avläsning, inventering och inköp
Transport (mobil förbränning)	tCO2e	183,7	261,6	Företagsägda bilar som används i verksamheten för förvaltning, Stockholm Skavsta Airport samt Training Partner	Leverantörsfakturor med uppgift om inköpt fordonbränsle
Total: Scope 1	**tCO2e**	**184,9**	**273,8**		
Scope 2					
Elektricitet, marknadsbaserad metod	tCO2e	-73,0	-29,6	Omfattar fastighetsenergi för fastighetsbeståndet	Specifika utsläppsfaktorer registrerad förbrukningsdata, beräknat utifrån uhyrda kvm
Elektricitet, platsbaserad metod	tCO2e	39,3	39,4	Omfattar fastighetsenergi för fastighetsbeståndet	Genomsnittliga utsläppsfaktorer registrerad förbrukningsdata, beräknat utifrån uhyrda kvm
Fjärrvärme, marknadsbaserad metod	tCO2e	427,7	368,1	Uppvärmning fastighetsbestånd.	Registrerad förbrukningsdata, beräknat utifrån uhyrda kvm
Total: Scope 2 (marknadsbaserad metod)	**tCO2e**	**354, 7**	**338,5**		
Total: Scope 2 (platsbaserad metod)	**tCO2e**	**39,3**	**39,4**		
Total: Scope 1+2 (marknadsbaserad metod)	**tCO2e**	**539,6**	**612,3**		
Total: Scope 1+2 (platsbaserad metod)	**tCO2e**	**224,3**	**313,2**		
Scope 3					
1 Inkopta varor och tjänster		1 508,3		De största inköpen under föregående år avseende varor och tjänster (fastighetskötsel, reparation och underhåll, installationer, snöröjning och sandning)	Inköpskostnad per kategori inhämtat från internt ekonomisystem, de största kategonerna för inköp
2 Kapitalvaror	tCO2e	1 712,7	506,7	Värdehöjande inköp och aktiviteter Färdigställda nybyggnationsprojekt Bake My Day och Bankomat A1-A5	Baseras på olika typer av datakällor, där information finns används klimatdeklarationer för respektive projekt i övrigt beräknas påverkan från byggmaterial baserat på kvm.
3 Bränsle- och energirelaterad verksamhet	tCO2e	175,3	131,0	Produktion och distribution från inköpt energi som ej inkluderas i scope 1 eller scope 2	Leverantörsfakturor, fakturering samt result från inventering
4 Nedströms uthyrda tillgångar	tCO2e	63,9	28,0	Hyresgasters förbrukning av elektricitet.	"Faktiskt värde för en viss andel kvm och sedan uppskattade schablonvärden för en viss del"
5 Avfallshantering	tCO2e	29,8	6,0	Avfall som genereras kopplat till våra fastigheter samt ombyggnationsprojekt Autohero och Avincis Hyresgasters avfall ingår till viss del.	Avfallsrapporter direkt från leverantör av restproduktshantering för förvaltning och operativa bolag. För ombyggnationsprojekt tillhandahåller entreprenör statistik med de mängder som samlas in från respetive avslutat projekt
6 Affärsresor	tCO2e	49,0	43,5	Privata bilar använda i tjänst, tåg, taxi, flyg och hotell	Ekonomidata/systemet
Total: Scope 3	**tCO2e**	**3 539,0**	**715,2**		
Total: Scope 1+2+3 (marknadsbaserad metod)	**tCO2e**	**4 078,3**	**1 327,5**		
Total: Scope 1+2+3 (platsbaserad metod)	**tCO2e**	**3 763,3**	**1 028,4**		

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2EA9CE3-2F4A-4B9F-AE2A-C1A1E2C2A

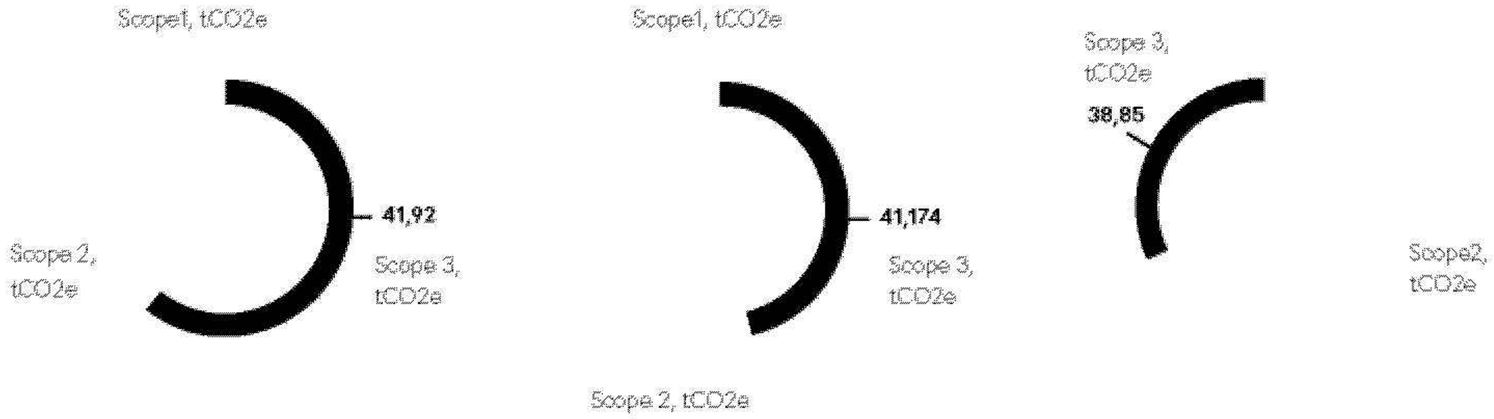
Växthusgasutsläpp operativa bolag

Utsläpp till luft – Stockholm Skavsta Airport

Ämne (utsläpp i ton)	Beräknade utsläpp vid fullt utvecklad verksamhet	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Kolväten (HC)	7	1	1	1	1	1	2	2	3	2
Kolmonoxid (CO)	128	11	14	14	18	20	33	36	41	33
Kväveoxider (NOx)	229	10	16	16	23	25	78	77	74	73
Koldioxid (CO2)	21 200	1 313	2 436	2 245	2 703	2 678	7 670	7 590	7 351	7 100

Växthusgasutsläpp operativa bolag

Flygplatsens påverkan på luft och atmosfär sker genom utsläpp från flygplansmotorer, servicefordon inom flygplatsen, uppvärmning av byggnader samt transporter till och från flygplatsen. För beräkning av luftutsläpp från flyg används definitionen LTO-cykel (Landing and Take off-cycle).



Laddinfrastruktur Grön mobilitet

	Total	Arlandastad	Skavsta
Antal laddare	150	86	64
Antal laddare per tusen kvm Atemp	0,89	0,85	0,94

Gröna avtal

	Antal 2024	Antal 2023
Arlandastad	8	5
Skavsta	0	0
Totalt	8	5

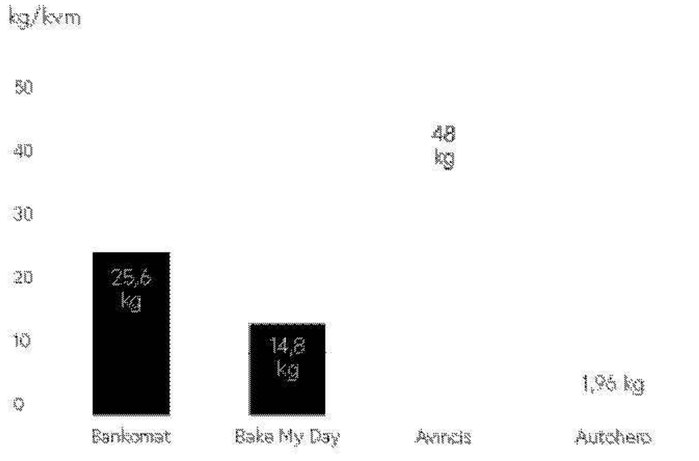
Gröna avtal signeras med nya hyresgäster samt vid omförhandling av hyresavtal för existerande hyresgäster. Gröna avtalen är utformade baserat på mall från fastighetsägarna.

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

	Total förbrukning i ton	
Icke farligt avfall	**2024**	**2023**
Deponi	0,0	0,0
Återvinning	105,5	99,3
Förbränning	242,4	145,2
Totalt icke farligt avfall	**347,9**	**244,5**
Farligt avfall		
Deponi	1,8	2,4
Behandlat		
Återvinning		
Förbränning		
Totalt farligt avfall	**1,8**	**2,4**
Total	**349,7**	**246,9**

Arlandastad Group rapporterar det avfall som genereras kopplat till våra fastigheter i de fall vi står för avtalet. Redovisning bygger på avfallsrapporter direkt från leverantör av restproduktshantering för förvaltning och operativa bolag. För ny- och ombyggnationsprojekt tillhandahåller entreprenör statistik med de mängder som samlas in från respektive avslutat projekt.

Avfallsgenerering vid ny- och ombyggnation



Avfall genererat från slutförda projekt under 2024, intensitetsmått baserat på mängd avfall i förhållande till kvm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE892214A69BF1BE4CC191E3CC2

Vatten 303-4

	Enhet	2024	2023
Totala vattenutsläpp med slutdestination ytvatten, tertiär behandlingsmetod	Kubikmeter	156 000	129 000

Som fastighetsutvecklare i samband med förändrad markanvändning sker vattenbehandling där naturligt förekommande ämnen avlägsnas i syfte att förbättra vattenkvaliten. Krav för behandling anges i nationell och lokal lagstiftning.

303-5 Vattenanvändning inom beståndet

	Enhet	2024
Förvaltning Skavsta	**Kubikmeter**	**11 000**
varav Stockholm Skavsta Airport	*Kubikmeter*	*5 000*
Förvaltning Arlandastad	**Kubikmeter**	**41 000**
varav Scandinavian XPO	*Kubikmeter*	*2 000*
varav Training Partner	*Kubikmeter*	*n/a*
Totalt	**Kubikmeter**	**52 000**
Vattenintensitet		
Vattenförbrukning	Kubikmeter (m3)	52 000
Total area,	Atemp (kvm)	168 850
Vattenintensitet		**0,31**

Som fastighetsägare har Arlandastad Group stor möjlighet att påverka mängden vatten som används i byggnaderna eftersom bolaget beslutar om och utför investeringar i de tekniska systemen. Även hyresgästerna påverkar vattenförbrukningen i hög grad beroende på vilken typ av verksamhet de bedriver samt hur de väljer att använda lokalerna.Ingen data finns för 2023, utan 2024 utgör basår.

Redovisningen omfattar vattenanvändning i samtliga fastigheter.Den omfattar dock inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent eller vattenanvändning på Arlandastad Groups byggarbetsplatser i den mån vattnet inte tas ifrån en befintlig byggnad som har ett vattenabonnemang. Redovisade vattenmängder bygger på faktiskt avlästa värden. Vattenintensiteten beräknas genom att dividera vattenförbrukningen med fastigheternas lokalarea (Atemp).

I linje med EU-taxonomin, krav på byggnaders vattenförbrukning, ställer bolaget krav på snålspolande vattenutrustning i bolagets hållbarhetskrav för projektverksamhet.

Personalomsättning GRI 401-1

	2024
Arlandastad Group moderbolaget	**22%**
Scandinavian XPO	25%
Training partner	19%
Stockholm Skavsta Airport	23%

Arlandastad Group redovisar bara egna anställda. Bolaget räknar inte heller med inhyrda konsulter eller leverantörer som helt eller delvis jobbar under bolagets tak. Orsaken är att de omfattas av leverantörens arbetsgivaransvar.

Under 2024 har bolaget genomfört betydande organisationsförändringar, vilket förklarar den högre personalomsättningen inom koncernen. 2024 utgör basårsvärde.

403-9 Hälsa och säkerhet

Arbetsmiljöincidenter	**2024**
Antal arbetsrelaterader olyckor, med och utan frånvaro	**8 stycken**
Varav olycka till från arbetet	0 stycken
Varav olyckor med frånvaro	0 stycken
Varav olyckor utan frånvaro	8 stycken
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0 stycken

Sjukfrånvaro	**2024**
Arlandastad Group	**1,20%**
XPO	3,21%
Stockholm Skavsta Airport	4,80%
Training Partner	1,28%
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0 stycken

Totalt under året har åtta olyckor inträffat som drabbat anställda inom koncernen. Ingen av dessa krävde läkarvård. För att minska risken för allvarliga olyckor genomförs skyddsronder, proaktivt riskarbete samt arbetsberedning för att säkerställa att arbetet är genomtänkt och riskminimerat innan det påbörjas. Under 2025 kommer nästa steg i det proaktiva säkerhetsarbetet att tas genom uppföljning av olyckor och tillbud inom projektverksamheten.

This file is secured with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EAEC2E27F4189B1BED0C3E1E2C4

GRI-index

Arlandastad Group har rapporterat information som citeras i detta GRI-innehållsindex för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31 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	53	I redovisningen omfattas samtliga helägda dotterbolag.
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen		Vår hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen.
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	53	
	Aktiviteter och anställda		
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	13	
	2-7 Medarbetare	43, 51	
	Styrning		
	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	99-100	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	99	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	99	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och styrning av påverkan	99	
	2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	99	
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	100	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	102-103	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	99-100	
	2-19 Policy för ersättningsnivåer	100	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	99-100	
	2-21 Årlig total ersättning	75	
	Strategi, policyer och praxis		
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	11, 36	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande		Policy för uppförande: Code of Conduct
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	37, 43, 44	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	36, 39, 40	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	43	
	2-28 Medlemskap i organisationer	53	
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	48	
	3-2 Lista på väsentliga frågor	49	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	51	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B5AB3E3E-27A4-4B9F-AE2C-4E3C4C4F1E3C

GRI-index

Arlandastad Group har rapporterat information som citeras i detta GRI-innehållsindex för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31 med hänvisning till GRI-standarderna.

GRI 3: Väsentliga frågor 2021

GRI-standard	Indikator	Sidhänvisning	Kommentar
Specifika upplysningar – GRI 200: Ekonomi			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	68-70	
	201-2 Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar	65	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1 Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	51-52	
	205-2 Kommunikation och utbildning rörande policy och hantering av antikorruption.	52	
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder		Inga korruptionsincidenter 2024
GRI 207: Skatt 2019	207-1 Skatteansats	77	
	207-2 Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering	55, 57, 68	
Specifika upplysningar – GRI 300: Miljö			
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	54	
	302-2 Energianvändning utanför den egna organisationen	54	
	302-3 Energiintensitet	54	
	302-4 Minskning av energianvändning	54	
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-4 Utsläpp av vatten	57	
	303-5 Vattenanvändning	57	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	55	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	55	
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	55	
Företagsspecifika upplysningar	Hållbarhets och miljöcertifierade fastigheter	39	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE927F4B89F1BEA9C1A1E3202

GRI-index

Arlandastad Group har rapporterat information som citeras i detta GRI-innehållsindex för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31 med hänvisning till GRI-standarderna.

GRI 1: Foundation 2021

GRI-standard	Indikator	Sidhänvisning	Kommentar
Specifika upplysningar – GRI 400: Sociala frågor			
GRI 401: Anställningsförhållanden och arbetsvillkor 2016	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	57	
	401-3 Föräldraledighet		Tillämpar svensk lagstiftning gällande föräldraledighet. Ej relevant att följa upp medarbetare utifrån deras föräldraledighet.
GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet 2018	403-1 Arbetsmiljöledningssystem	43, 51	
GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet 2018	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	43	
	403-3 Hälsovård	43	
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	53	
	403-8 Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem		Följer lagstiftning gällande systematiskt arbetsmiljöarbete för samtliga bolag i koncernen
	403-9 Arbetsrelaterade skador	57	
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsincidenter och åtgärder		Inga rapporterade fall av diskriminering 2024

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8EA0E92-F41B-89F1-BEA0-C1E3C4



Legal årsredovisning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
85EA9CE5227F41859F1BE4DC7791E32C4

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen och vd för Arlandastad Group AB (556694-0978) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Samtliga belopp om inte annat anges är avrundade till närmaste tusentals kronor.

Strategi
Arlandastad Group styr verksamheten med fokus på att skapa lönsam och hållbar tillväxt genom att utveckla stora, strategiskt placerade områden nära infrastrukturnoder.

Affärsmodell
Arlandastad Groups affärsmodell 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 skapas synergier och ökade fastighetsvärden genom ägande och drift av operativa verksamheter i det egna fastighetsbeståndet.

Arlandastad Group investerar i markområden som är strategiskt placerade med outvecklad potential. Utvecklingen av marken är baserad på analys och långsiktighet. Varje plats ska gå att hållbart planera, utveckla, bygga och förvalta utifrån affärsmodellen. Arbetet sker med samarbetspartners och i dialog med kommuner, myndigheter och civilsamhället.

Eftersom Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter påverkar bolaget såväl miljö som ekosystem. Detta sker vid exploatering av områden, klimatpåverkan vid byggnation och drift av fastigheter. För att generera långsiktigt hållbara värden och framtidssäkra Arlandastad Group sätter bolaget mål, genomför aktiviteter och mäter resultat och framsteg. Arbetet med att bidra till en klimatneutral och cirkulär bygg- och anläggningssektor sker i flera steg där material- och avfallsflöden och energianvändningen är centralt.

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

Utvecklingsområde Arlandastad omfattar cirka 2,9 miljoner kvm och är beläget mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport.

Utvecklingsområde Skavsta omfattar cirka 4,8 miljoner kvm och är beläget vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an, Oxelösunds djuphamn och den kommande järnvägen Ostlänken. Arlandastad Group äger 90,1 procent av den exploaterbara marken och flygplatsområdet, medan Nyköpings kommun äger resterande 9,9 procent. Kommunen har under flera år arbetat med ett planprogram för det utpekade utvecklingsområdet. Arlandastad Group har insyn och inflytande över hela utvecklingsprocessen och ansvarar även för flygplatsverksamheten.

Fastighetsförvaltning
Arlandastad Group äger förvaltningsfastigheter på bolagets utvecklingsområden i Arlandastad och Skavsta. Bruttototalarean, BTA, uppgår till cirka 135 000 kvm i Arlandastad och cirka 76 000 kvm i Skavsta.

Operativa verksamheter
Arlandastad Groups operativa verksamheter är rörelsedrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift. De skapar ett mervärde genom att driva besöksflöden till bolagets utvecklingsområden vilket påverkar koncernens tillgångsvärden positivt. De operativa verksamheterna utgörs av Scandinavian XPO, Training Partner Nordic och Stockholm Skavsta Airport.

Väsentliga händelser under året

Arlandastad
Under år 2024 pågick ett flertal byggprojekt både i egen regi och i JV-bolag. Byggnaden för Bankomat färdigställdes snabbare än planerat och inom budget. Efter detta förvärvades fastigheten från det gemensamma JV-bolaget med BRA Bygg. Ett nytt samarbete etablerades med BRA Bygg för att uppföra en ny byggnad åt One More AB.

Förlängda och utökade hyresavtal slöts med hyresgäster som bland annat Autohero, Avincis Aviation Sweden, Hyundai och Tufvassons. En ny byggnad för Tufvassons kommer stå klar för inflyttning hösten 2025. Företagsparken, som omfattar cirka 125 000 kvm, utvecklas i samarbete med Swiss Life och Cavandium och erbjuder lokaler för kontor, tjänster och produktion. Bake My Day-bageriet, med en yta på 10 000 kvm, färdigställdes och är miljöcertifierat.

Skavsta
Under året såldes cirka 7 300 kvm mark till Connect Skavsta Property AB för 17 miljoner kronor, motsvarande ett markvärde om 2 329 kronor per kvadratmeter och en reavinst på 15,5 miljoner kronor.

Ett avtal tecknades om att förvärva 50 procent av en fastighet på 57 000 kvm mark samt ingå ett joint venture med Fjellskärs Gård AB för utveckling av fastigheten.

Arbetet med områdets förädling fortsatte, där vissa ytor redan har positiva planbesked och andra färdiga detaljplaner. Nya detaljplaneprocesser initierades i samarbete med Nyköpings kommun, som ansvarar för framdriften med stöd av Arlandastad Group. Bygget av järnvägen Ostlänken inleddes, och under året betalades förebyggande skadeersättning ut enligt avtalet med Trafikverket.

Konceptutveckling och planering pågick av kvarter F11, där kartläggning genomfördes för att identifiera vilka byggnader och områden som bäst lämpar sig för olika företag och verksamheter. Stora delar av området är redan detaljplanelagt.

Hållbarhet
Hållbarhet är en central del i bolagets affärsstrategi. Under året har viktiga steg tagits i hållbarhetsarbetet, i linje med strategin för lönsam och hållbar tillväxt och nya EU-regler. Arbetet med att integrera hållbarhetsramverket i verksamheten fortsatte genom ett systematiskt hållbarhetsarbete. Under respektive område finns mål, aktiviteter samt KPIer för att mäta resultat och framsteg.

För att möta de utmaningar som den förändrade elmarknaden innebär har Arlandastad Group skärpt fokus på energifrågan. En ny energistrategi antogs som innebär att Arlandastad Group ska minska klimatavtrycket och sänka kostnaderna för fastigheter, hyresgäster och verksamheter. Som ett led i arbetet med att minska el- och värmeförbrukningen, inleddes ett nytt samarbete med Siemens. Syftet är att höja kompetens och identifiera förbättringar inom energioptimering genom analys av befintliga data. Målet är att sänka energiförbrukningen med 10 procent under 2025 respektive 2026. Sedan 2024 ingår både ekonomiska och hållbarhetskalkyler i beslutsunderlag vid investeringar. Det är också obligatoriskt att göra mätningar av klimatpåverkan återkommande under pågående projekt för att möjliggöra kontinuerliga beslut som leder till minskad klimatpåverkan. EU-taxonomin för hållbara investeringar innebär att fastighetsprojekt ska möta olika hållbarhetskriterier för att kunna klassificeras som gröna investeringar. Arlandastad Group har under året kvalificerat sig för ett grönt finansieringsramverk, som är utformat enligt ICMA Green Bond Principles 2021 och anpassat till EU-taxonomins kriterier. Ramverket möjliggör riktad finansiering för

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F4198BF1BE4CC7E13E2C2

hållbara projekt och lägre finansieringskostnader.

Under hösten 2024 påbörjade Arlandastad Group arbetet med att förbereda bolaget för kommande krav i enlighet med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Arbetet omfattade både intern kompetensutveckling och extern samverkan. Ett viktigt led i arbetet var att identifiera och kartlägga Arlandastad Groups väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån ett ESG-perspektiv. Den dubbla väsentlighetsanalysen utfördes sedan för respektive hållbarhetsfråga i enlighet med rapporteringsstandarden European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen fortsätter under 2025 och ligger till grund för bolagets hållbarhetsstrategi. Arlandastad Group har upprättat en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 35–60.

Framtidsutsikter

Sjunkande räntor har en viss positiv påverkan på den ekonomiska aktiviteten. Riksbanken genomförde sänkningar av styrräntan med 1,5 procentenheter under 2024 och med ytterligare 0,25 procentenheter i början av 2025 till 2,25 procent. 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

Koncernens omsättning och resultat
Intäkterna uppgick till 338,7 Mkr (421,7), varav 168,4 Mkr (184,0) avser hyresintäkter, 161,7 Mkr (223,2) avser Operativa verksamheter och 8,6 Mkr (14,5) avser övriga rörelseintäkter. Minskningen av hyresintäkterna beror främst på en engångsersättning på cirka 10 Mkr 2023 samt lägre omsättningshyror 2024. Av intäkter från Operativa verksamheter var 96,2 Mkr (91,7) hänförligt till utbildningsverksamhet, 44,9 Mkr (70,3) till flygplatsdrift och 20,7 Mkr (61,2) till eventverksamhet. Intäkter från flygplatsdrift påverkades av att färre passerade flygplatsen till följd av att Wizz Air hade färre tillgängliga flygplan. I eventverksamheten var aktiviteten lägre i förhållande till jämförelseperioden som innehöll sex månaders uthyrning under Sveriges ordförandeskap i EU.

Fastighetskostnaderna minskade till 89,7 Mkr (94,5). En omklassificering har skett 2024 med avseende på redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Tidigare redovisades Skavstas fastighetskostnader som kostnader från Operativa verksamheter i sin helhet. Nu redovisas kostnader hänförliga till fastighetsdriften som fastighetskostnader. Jämförelseperioden 2023 har omklassificerats med 18,6 Mkr. Kostnader från Operativa verksamheter uppgick till 220,6 Mkr (215,3). Kostnader för flygplatsdrift minskade till 116,6 Mkr (139,5) till följd av omstruktureringar och minskad trafik. Även eventverksamheten noterade lägre kostnader, 19,8 MKr (30,9), till följd av färre event. De lägre kostnaderna från Operativa verksamheter motverkades dock av att en högre andel av lönekostnader flyttats från administrationskostnader 2024 jämfört med föregående år. Detta för att ge en mer rättvisande bild av de Operativa verksamheternas faktiska kostnader. Omfördelningen av lönekostnader uppgick till 47,2 Mkr (23,3). Bruttoresultatet uppgick till 28,3 Mkr (111,9), varav 83,2 Mkr (92,2) avser fastighetsdrift och -54,5 Mkr (21,7) avser Operativa verksamheter. Omfördelning av lönekostnader från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter belastade bruttoresultatet med 23,9 Mkr mer än motsvarande period föregående år. I bruttoresultatet ingår Övrigt med -0,3 Mkr (-2,0).

Administrationskostnader, som består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finanshantering, uppgick till 73,6 Mkr (108,0). Kostnaderna påverkas av omfördelningen av lönekostnader från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter. Även lägre avskrivningar på nyttjanderättstillgångar samt lägre kostnader för lokaler, kontor och förvaltning bidrog till att administrationskostnaderna minskade.

Finansnettot uppgick till -94,7 Mkr (-95,6). Ränteintäkter och räntekostnader var något högre. Resultat från andelar i intressebolag uppgick till -0,1 Mkr (1,2) varav 0,7 Mkr avser resultat från fastighetsdrift, -1,4 Mkr avser värdeförändringar och 0,5 Mkr resultat från avyttring av andelar. Under perioden förvärvades resterande andelar i JV-bolaget med BRA Bygg AB om uppförande av byggnaden till Bankomat AB. Det innebar att bolaget övergick från intressebolag till dotterbolag. Resultateffekten av transaktionen uppgår till -0,2 Mkr varav 0,5 Mkr avser resultatet fram till att bolaget övergick från intressebolag till dotterbolag.

Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 15,2 Mkr (-), varav 15,5 Mkr avser avyttring av mark till Connect Skavsta Property AB. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter ökade till 45,6 Mkr (-40,1), bland annat på grund av sänkta avkastningskrav. Koncernens fastigheter värderades externt av Forum Fastighetsekonomi AB per den 31 december 2024.

Skatt på periodens resultat uppgick till -8,6 Mkr (1,0) varav aktuell skatt uppgick till -0,2 Mkr (-) och uppskjuten skatt -8,4 Mkr (1,0). Uppskjuten skatt är huvudsakligen hänförlig till temporära skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på förvaltningsfastigheter. I uppskjuten skatt är 3,0 Mkr (-) hänförlig till avyttrade fastigheter. Periodens resultat uppgick till -87,6 Mkr (-127,4), motsvarande -1,4 kr (-2,0) i resultat per aktie.

Finansiell ställning och kassaflöde
Koncernens balansomslutning uppgick till 7 482,1 Mkr (7 413,9). Arlandastad Groups fastighetsbestånd bestod vid årets slut av förvaltningsfastigheter i utvecklingsområde Arlandastad, med en lokalarea på cirka 120 000 kvm, och i utvecklingsområde Skavsta med en lokalarea på cirka 70 000 kvm. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 december 2024 till 6 638 Mkr (6 515). I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna ökade med 117 Mkr, varav 66 Mkr är hänförligt till förvärv, 46 Mkr till orealiserade värdeförändringar, 21 Mkr till investeringar och -16 Mkr beror på avyttring. Under perioden slutfördes byggprojektet med BRA Bygg till Bankomat. Därefter köptes fastigheten ut från det gemensamma JV-bolaget. Marknadsvärdet på rörelsefastigheterna ökade med 6 Mkr. Sammantaget ökade marknadsvärdet på kommersiella fastigheter med 112 Mkr jämfört med 31 december 2023.

Andelar i intressebolag uppgick till 355,5 Mkr (332,9) och utgörs främst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 271,8 Mkr (268,7) och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 83,7 Mkr (63,9). Andelarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Årets kassaflöde uppgick till -70,4 Mkr (-160,1), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -111,7 Mkr (-106,3), investeringsverksamheten -65,2 Mkr (-93,4) och finansieringsverksamheten 106,4 Mkr (39,5). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -110,9 Mkr (-16,4). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till -26,5 Mkr (92,2). Rörelsekapitalförändringen uppgick till -0,8 Mkr (-89,8). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -65,2 Mkr (-93,4). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till -59,4 Mkr (-64,0) och avyttring av fastigheter till 31,8 Mkr (-). I kvartal två förvärvades VBT av Training Partner för 8,1 Mkr som med avdrag för likvida

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9C69221F4186BF1BEAC0719E3C24

medel i det förvärvade bolaget, påverkade kassaflödet med -6,2 Mkr. I kvartal tre förvärvades resterande andelar i JV-bolaget med BRA Bygg, som innebär att det övergick från intressebolag till dotterbolag. Förvärvet påverkade kassaflödet med -7,0 Mkr. Avyttring till Connect Skavsta Property påverkade kassaflödet med 17 Mkr. Investeringar i finansiella anläggningstillgångar avser lämnade aktieägartillskott till intressebolag. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 106,4 Mkr (39,5) och innehåller utbetalning från Trafikverket på 150 Mkr (100) som ingår i posten Mottaget förskott. Likvida medel vid årets slut uppgick till 163,8 Mkr (234,2).

Risker och riskhantering
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 årligen, oftare vid behov, och riskarbetet presenteras för styrelsen. Arlandastad Group följer kontinuerligt marknadsutveckling och omvärldsfaktorer som kan påverka riskområden. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till riskavsnittet på sidorna 65–67.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):	
Balanserat resultat	982 283 531
Årets resultat	-246 196 155
Summa	**736 087 376**
Disponering enligt följande:	
I ny räkning överföres	736 087 376
Summa	**736 087 376**

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Koncernen (Tkr)					
Nettoomsättning	338 658	421 695	295 941	199 330	118 524
Resultat före skatt	**-79 008**	**-128 430**	**415 781**	**240 177**	**650 624**
Balansomslutning	7 482 053	7 413 930	7 485 606	6 731 145	6 043 001
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	6 074 000	5 956 550	5 953 500	5 610 328	5 221 548
Marknadsvärde inklusive rörelsefastigheter	6 638 000	6 514 550	6 583 500	6 166 000	5 690 000
Reslutat per aktie	**-1,4**	**-2,0**	**7,7**	**3,0**	**55,3**
Avkastning på eget kapital (%)	-2	-3	11	5	15
Soliditet (%)	59	61	62	62	59
Belåningsgrad fastigheter (%)	24	25	25	25	27
Antal anställda (FTE)*	126	169	166	64	67
Moderföretaget (Tkr)					
Nettoomsättning	9 292	21 565	31 825	28 271	20 113
Resultat före skatt	**-246 196**	**47 653**	**191 105**	**-90 518**	**-65 024**
Balansomslutning	1 403 492	1 365 351	2 645 858	1 206 877	917 559
Avkastning på eget kapital (%)	-29	4	23	-15	16
Soliditet (%)	52	72	36	62	45
Antal anställda	12	13	12	8	6

* Avser medelantalet anställda. Tidigare avsågs antal anställda vid periodens utgång. Antal justerat för 2022 och 2021.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B6AA8C3E-27A4-4B9F-8E2C-7E3CA1F3E2CA

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 risker, människa samt finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och ledningen.

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 floden i vattendrag, extrema havsvattenstånd) och översvämningsrelaterade skador. Hur stora de klimatrelaterade riskerna blir beror bland annat på 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 prisökningar.	• Genom att mäta utsläpp av växthusgaser och sätta mål för reducering ökar vi vår kunskap och minskar vår klimatpåverkan • Klimatfärdplan på plats för att hantera risker kopplat till klimatförändringar • Vid projektering bevakar vi klimatrelaterade risker	Hög	Hög	Fokus
Energi	Stegrat pris på energi och energibrist är risker som kan påverka bolaget och ge ökade kostnader. Samtidigt kan investeringar i energisparande bidra positivt utifrån ett finansiellt perspektiv tack vare kostnadsbesparingar.	• Framtagande av koncernövergripande energistrategi	Hög	Medel	Fokus
Resurser och råvaror	Råvarupriser och resursbrister får en finansiell påverkan i och med ökande kostnader. Samtidigt kan investeringar i lösningar för smart resurshushållning bidra positivt utifrån ett finansiellt perspektiv tack vare kostnadsbesparingar.	• Utveckla en alltmer effektiv resursanvändning • Återanvändning av material genom exempelvis inventering inför ny- och ombyggnation • Utveckla och kravställa mot cirkulära flöden kan Arlandastad Group minska sin riskexponering relaterat till råvarubrister och därtill följande kostnadsökningar	Hög	Medel	Fokus
Ianspråkstagande av mark	Ökning av krav kring exploatering av mark och förändrade översikts-/detaljplaner riskerar att påverka möjligheten för oss att utveckla och vidareutveckla våra markområden. Ökade krav kring hur företag förväntas bidra till biologisk mångfald, hantera vatten etc kan medföra ökade kostnader och tidsmässig fördröjning.	• Vi arbetar med att säkra vattenhantering vid föradling av markområden • Rekryterat egen specialistkompetens kring mark och masshantering/vattenhantering • Kontinuerlig dialog med berörda myndigheter kring dessa frågor	Medel	Medel	Bevakas

Risker, uppförande

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Leverantörer	Här avses risken att våra leverantörer inte kan fullgöra sina åtaganden, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav, arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada för Arlandastad Groups affär och varumärke.	• Förstärkt vårt förebyggande arbete relaterat till svart arbetskraft och korruptionsrisker • Utbildning av medarbetare som ansvarar för projekt och föradling	Medel	Medel	Bevakas
Affärsetik och antikorruption	Risk för brott mot uppförandekod kan finnas internt och hos leverantörer som anlitas. Risk för korruption finns framst vid upphandling av konsulter eller entreprenörer. Risker kan uppstå om våra medarbetare eller leverantörer inte följer uppförandekod och etiska riktlinjer. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada för Arlandastad Groups affär och varumärke.	• Vår 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA0E22-F1B9-4F1E-AC01-1E32C4

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 ledande befattningshavare med rätt kompetens vilket påverkar vår verksamhet. Ett lågt eNPS är en betydande risk för bolaget.	• 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 fördomsfri rekrytering • Nollvision för trakasserier, diskriminering och mobbing på arbetsplatsen • Visselblåsarfunktion för att säkra uppföljning • Arbetar för jämställda och konkurrenskraftiga löner	Medel	Medel	Bevakas
Arbetsmiljö hälsa och säkerhet	I vår bransch förekommer hälso- och säkerhetsrisker i driften av fastigheterna och i byggverksamheten förekommer fysiska skador. I kontorsmiljön är riskerna framförallt relaterade 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 risker • Finanspolicy som antas årligen av styrelsen och fastställer mandat	Medel	Hög	Fokus
Ränterisk	Avser risken att det sker förändring på kapitalmarknaden som påverkar räntevillkor och därmed upplåningskostnaderna. Högre räntor påverkar såväl resultat som likviditet och koncernens betalningsförmåga vilket i sin tur kan medföra att finansiella åtaganden inte kan mötas och skapar svårigheter att få finansiering till projekten.	• God relation och dialog med banker • Kontinuerlig uppföljning av rådande marknadsläge och avvägningar inför ny finansiering • Finanspolicy som antas årligen av styrelsen som fastställer riskmandat och syn på ränte- och kapitalstruktur samt motpartsrisker	Medel	Hög	Bevakas
Fastighetsvärdering	Förändringar av verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd 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 en risk att antaganden inte speglar marknaden vilket då gör att resultat och finansiell ställning blir missvisande.	• Styrelsen har beslutat att koncernens bestånd värderas externt kvartalsvis • Intern process där värderingarna granskas av minst två 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.	• Selektiva vad gäller urval av kunder • Kontinuerlig uppföljning av uteblivna inbetalningar • Hyresavtal med indexklausul vilket medför en uppräkning av hyresintäkten motsvarande inflationen	Medel	Medel	Bevakas
Marknadsvärde	Vid försäljning av färdigutvecklade fastigheter finns risk att marknadsvärdet ej erhålls, vilket kan ge en negativ påverkan på bolagets nyckeltal	• Bevaka så att inga försäljningar sker under marknadsvärde. Om det ändå behövs så förbered text kring syfte, orsak och motivera i pressmeddelande	Medel	Medel	Bevakas

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8921F4169BF1BE4DC7E1E3C2

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 terrorstattacker, cyberattacker, pandemi, extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt informationsläckage	• Arlandastad Group har en krisplan och kriegrupp som i händelse av en kris leder organisationen i arbetet • Koncernens fastigheter är fullvärdeförsäkrade 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 lokala, regionala och statliga infrastrukturbeslut. Energiomställningen innebär en risk får elpriser, ökade nätkostnader och långa ledtider, utmaningar med att få nyttja nya elanslutningar och outnyttjade anslutningar dras tillbaka	• I alla projekt inkluderas grön mobilitet och kommande hyresgäster erbjuds förutsättningar för hållbara transportlösningar • Kontinuerlig dialog med berörda myndigheter kring dessa frågor • Energistrategi antogs 2024 som inkluderas i bolagets projekt	Hög	Hög	Fokus
Genomförandetid för detaljplaner	Detaljplaner löper ut och kommunerna har möjlighet att minska antal byggrätter. Framför allt tillämpligt i Arlandastad där trafikutredningar och områdets tillgänglighet över tid påverkar. Därtill har genomförandetiden för två av bolagets detaljplaner löpt ut och medför en risk för minskade antal byggrätter. Förseningar i detaljplane- och/eller andra bygglovsprocesser hämmar utvecklingen och kan leda till ökade kostnader.	• Dialog med intressenter såsom kommunen, Trafikverket, Swedavia m fl	Låg	Hög	Bevakas

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
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 yrkanden avseende osäkra poster i deklarationer	Låg	Medel	Bevakas
Digitalisering	Bolaget riskerar att hamna efter i digitalisering, vilket kan påverka konkurrenskraft, effektivitet och säkerhet. Ökade krav på cybersäkerhet, hantering av personuppgifter och anpassning till ny lagstiftning ex gällande AI innebär risk för dataintrång eller bristande efterlevnad. Utan en strategisk satsning på digital utveckling och kompetensutveckling kan bolaget få svårigheter att möta framtida krav och säkerställa hållbar verksamhet.	• Kartläggning av befintliga system och identifiering av utvecklingsbehov • Förbättrade rutiner kring cybersäkerhet och utbildning av personal i hantering av personuppgifter och GDPR • Stärka organisationens digitala kompetens genom utbildning av bolagets digitala verktyg	Medel	Hög	Fokus
Efterfrågan på marknaden	Det finns risk att efterfrågan inte ökar i takt med utvecklingen av våra områden. Lågkonjunktur, 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 • Undviker byggnation på spekulation	Låg	Medel	Bevakas

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE8274A4B69F1BE2CC1E3E2C2

Räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultatet *

Belopp i Tkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	5	168 400	184 008
Intäkter från operativa verksamheter	6	161 677	223 215
Övriga rörelseintäkter	7	8 581	14 472
Intäkter		**338 658**	**421 695**
Fastighetskostnader**	8, 11	-89 711	-94 470
Kostnader från operativa verksamheter**	9	-220 616	-215 280
Bruttoresultat		**28 331**	**111 945**
Administrationskostnader	10, 11, 12, 17, 20	-73 585	-108 016
Vinst avyttring inventarier		234	2 173
Finansiella intäkter	13	9 069	7 435
Finansiella kostnader	14	-103 764	-103 037
Resultat före värdeförändringar		**-139 716**	**-89 500**
Resultat från andelar i intressebolag	15	-132	1 176
Realiserade värdeförändringar fastigheter	18	15 223	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	18	45 617	-40 106
Resultat före skatt		**-79 008**	**-128 430**
Skatt på årets resultat	16	-8 594	1 039
Årets resultat		**-87 602**	**-127 391**
Övrigt totalresultat		**-**	**-**
Årets resultat och periodens totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-93 115	-136 587
Innehav utan bestämmande inflytande		5 513	9 196
- varav andel av övrigt totalresultat		-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		**-1,4**	**-2,0**

* Koncernens resultat redovisat per segment framgår av not 4

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Tkr Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Goodwill	17	22 550	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	2 170	844
Förvaltningsfastigheter	18	6 074 000	5 956 550
Rörelsefastigheter	19	534 490	549 575
Maskiner och inventarier	20	84 372	76 922
Leasingtillgångar	12	8 015	9 530
Andelar i intressebolag	22	355 535	332 904
Övriga långfristiga fordringar	23	2 997	2 962
Summa anläggningstillgångar		**7 084 129**	**6 945 004**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	23	29 731	34 876
Varulager		2 208	1 750
Övriga fordringar	23, 24	175 502	154 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	26 693	43 603
Likvida medel	23, 26	163 791	234 216
Summa omsättningstillgångar		**397 924**	**468 926**
Summa tillgångar		**7 482 053**	**7 413 930**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2A9C6E22F4A4B9F1BE2C1E13E2C

Belopp i Tkr Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital	**27**		
Aktiekapital		569	569
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		834 437	834 281
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 594 285	3 687 556
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**4 429 291**	**4 522 406**
Innehav utan bestämmande inflytande		17 158	11 645
Summa eget kapital		**4 446 449**	**4 534 051**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 439 255	1 426 642
Förskott	23	238 728	100 000
Övriga långfristiga skulder	23	601	703
Långfristiga leasingskulder	12	6 787	1 461
Uppskjuten skatteskuld	16	912 691	904 163
Avsättningar	34	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		**2 648 063**	**2 482 969**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	134 656	170 386
Leverantörsskulder	23	40 700	51 666
Aktuella skatteskulder		18 220	21 939
Kortfristiga leasingskulder	12	1 228	7 404
Övriga kortfristiga skulder	23	122 927	67 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	69 809	76 400
Summa kortfristiga skulder		**387 541**	**396 910**
Summa eget kapital och skulder		**7 482 053**	**7 413 930**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01 *	**569**	**834 256**	**3 824 143**	**2 449**	**4 661 417**
Årets resultat jan-dec 2023	-	-	-136 587	9 196	-127 391
Årets totalresultat jan-dec 2023	-	-	-	-	-
Fusionsresultat	-	25	-	-	25
Eget kapital 2023-12-31	**569**	**834 281**	**3 687 556**	**11 645**	**4 534 051**
Årets resultat jan-dec 2024	-	-	-93 115	5 513	-87 602
Årets totalresultat jan-dec 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	**569**	**834 281**	**3 594 441**	**17 158**	**4 446 449**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2EA9CE32741859F1EE2C0C1E32C4

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Not	2024	2023
Resultat före skatt		-79 008	-126 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-26 529	92 154
Summa		**-105 537**	**-36 276**
Betald skatt		-5 341	19 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-110 878**	**-16 433**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-458	1 250
Förändring av rörelsefordringar		24 314	-89 587
Förändring av rörelseskulder		-24 639	-1 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-111 661**	**-106 251**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	31	-13 201	-
Avyttring av dotterbolag		-68	-
Investeringar i fastigheter och inventarier	18, 19, 20	-59 394	-63 955
Avyttring av fastigheter	18	31 761	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1 462	-427
Förvärv av finansiella tillgångar		-22 798	-28 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-65 162**	**-93 369**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut	23, 30	147 000	50 000
Mottaget förskott	23, 30	150 000	100 000
Amortering av låneskulder	23, 30	-169 602	-110 471
Kortfristig utlåning till närstående bolag	30	-21 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**106 398**	**39 529**
Årets kassaflöde		**-70 425**	**-160 091**
Likvida medel vid periodens början		234 216	394 307
Likvida medel vid årets slut	**26**	**163 791**	**234 216**

Erhållna och betalda räntor

Under året har koncernen erhållit 9,1 Mkr (7,4) i ränteintäkter och betalat 103,8 Mkr (104,1) i räntekostnader

Innehållsförteckning koncernens noter

Not	Avser	sida
1	Redovisningsprinciper	71
2	Nya standarder och tolkningar	71
3	Väsentliga uppskattningar och bedomningar	71
4	Rörelsesegment	72
5	Hyresintäkter	73
6	Intäkter från operativa verksamheter	73
7	Övriga rörelseintäkter	73
8	Fastighetskostnader	74
9	Kostnader från operativa verksamheten	74
10	Arvode till revisorer	74
11	Anställda och personalkostnader	74-75
12	Leasing - leasetagare	75-76
13	Finansiella intäkter	76
14	Finansiella kostnader	76
15	Resultat från andelar i intresseföretag	76
16	Skatt	77-78
17	Immateriella anläggningstillgångar	78
18	Förvaltningsfastigheter	78-79
19	Rorelsefastigheter	80
20	Maskiner & inventarier	80
21	Koncernföretag	81
22	Andelar i intresseföretag	81
23	Finansiella instrument	82
24	Övriga fordringar	83
25	Forutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83
26	Likvida medel	83
27	Eget kapital	83
28	Finansiella risker	83-85
29	Forutbetalda intäkter och upplupna kostnader	85
30	Kassaflodesanalys	85
31	Förvärv av dotterbolag	86
32	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	86
33	Transaktioner med närstående	86
34	Avsättningar	86
35	Händelser efter balansdagens utgång	86

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B3EA4CE2E27F4189BFBED7B1E4CA71E3CA

Koncernens noter

1 Allmän information och väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
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 detaljplanelagts och utvecklats samt genom omvandling av befintliga fastigheter. Koncernen bedriver också fastighetsförvaltning i utvecklade och befintliga fastigheter samt operativ verksamhet i form av utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Cederströms slinga 17, Arlandastad. Styrelsen har den 27 mars 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 29 april 2025.

Redovisningsprinciper
Detta avsnitt är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För väsentlig information om tillämpade principer för specifika poster, se respektive not.

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 antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera 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 föranleds 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 2024 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2025.

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

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

Valuta
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.

2 Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året har haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Av EU övriga 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. IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements börjar gälla den 1 januari 2027. Koncernen kommer att undersöka effekterna av denna under 2025.

3 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 påverkat 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 har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Byggrätter värderas enligt ortsprismetoden och i värderingen har kronor per kvadratmeter en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet. Bedömningar av kassaflödet för drifts- och underhållskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 18 Förvaltningsfastigheter.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
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 nästkommande 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 mellanskillnaden 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 pga. tidsfaktorn, denna bedömning påverkar dock inte redovisningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9221F4189BF1BEA9C1AE3E2C4

4 Rörelsesegment

§ Redovisningsprinciper
Segmentsrapporteringen baseras på hur ledningen och tillika den högste verkställande beslutsfattaren följer upp och styr verksamheten. Koncernens indelning i segment baseras på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Till följd av detta har verksamheten delats upp i segment utifrån fastigheter och operativa verksamheter. Fastigheterna delas in i förvaltning av fastigheter och fastighetsförädling. De operativa verksamheterna avser flygplatsdrift i Skavsta, utbildning- och certifieringsverksamhet bedriven genom dotterbolaget Training Partner och eventverksamhet genom dotterbolaget Scandinavian XPO.

Segmentsinformation avseende de segment för vilka information skall lämnas är följande;

Koncernen 2024 jan- dec, Tkr	Fastighets-förädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncern-kostnader och elimineringar	Summa
Hyresintäkter	3 319	202 984	10 975	-48 878	168 400
Intäkter från Operativa verksamheter	-	85	161 677	-85	161 677
Övriga intäkter	5 908	355	707	1 611	8 581
Rörelseintäkter	**9 226**	**203 424**	**173 360**	**-47 352**	**338 658**
Fastighetskostnader	-2 589	-50 621	-10 304	-102	-63 615
Avskrivning fastigheter	-3	-24 939	-1 154	-	-26 096
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-3 993	-264 285	47 662	-220 616
Bruttoresultat	**6 635**	**123 871**	**-102 384**	**208**	**28 331**
Administrationskostnader	-2 333	-8 961	-29 967	-32 324	-73 585
Finansnetto	6 940	-84 582	-8 643	-8 410	-94 696
Vinst avyttring inventarier	-	-	234	-	234
Resultat före värdeförändringar	**11 242**	**30 328**	**-140 760**	**-40 526**	**-139 716**
Resultat från andelar i intressebolag	-132	-	-	-	-132
Realiserade vardeforandringar fastigheter	-	15 223	-	-	15 223
Orealiserade vardeforandringar fastigheter	-9 603	55 220	-	-	45 617
Resultat före skatt	**1 507**	**100 771**	**-140 760**	**-40 526**	**-79 008**
Skatt	4 571	-13 037	-128	-	-8 594
Resultat efter skatt	**6 078**	**87 734**	**-140 888**	**-40 526**	**-87 602**
Verkligt värde fastigheter	**3 375 000**	**2 699 000**	**564 000**	**-**	**6 638 000**

Koncernen 2023 jan- dec, Tkr	Fastighets-förädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncern-kostnader och elimineringar	Summa
Hyresintäkter	6 796	205 134	15 501	-43 423	184 008
Intäkter från Operativa verksamheter	-	860	223 215	-860	223 215
Övriga intäkter	1 082	2 476	9 598	1 316	14 472
Rörelseintäkter	**7 879**	**208 470**	**248 313**	**-42 967**	**421 695**
Fastighetskostnader	-2 587	-50 751	-10 938	-161	-64 436
Avskrivning fastigheter	-	-21 808	-8 226	0	-30 034
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-	-258 703	43 423	-215 281
Bruttoresultat	**5 292**	**135 912**	**-29 554**	**295**	**111 945**
Administrationskostnader	-2 351	-25 643	-45 799	-34 223	-108 016
Finansnetto	-585	-94 208	-808	-	-95 601
Vinst avyttring inventarier	-	2 107	-	65	2 173
Resultat före värdeförändringar	**2 356**	**18 168**	**-76 161**	**-33 863**	**-89 500**
Resultat från andelar i intressebolag	964	-	212	-	1 176
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-214 182	174 076	-	-	-40 106
Resultat före skatt	**-210 862**	**192 244**	**-75 949**	**-33 863**	**-128 430**
Skatt	44 178	-43 139	-	-	1 039
Resultat efter skatt	**-166 684**	**149 105**	**-75 949**	**-33 863**	**-127 391**
Verkligt värde fastigheter	**3 364 000**	**2 593 000**	**558 000**	**-**	**6 515 000**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE527F4B59F1BEA7C1A7E3E2C4

5 Hyresintäkter

§ Redovisningsprinciper
Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheterna, vilka består av kommersiella fastigheter. Hyrorna för kontrakten betalas främst månads- eller kvartalsvis. Hyran uppräknas med index vid längre hyreskontrakt.

Hyresintäkterna redovisas i enlighet med IFRS 16. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Arlandastad Group, baserat på avtalets ekonomiska substans, bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Redovisade 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 hyresgäster 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.

Hyresintäkter	2024	2023
Kommersiella fastigheter	168 400	184 008
Summa	**168 400**	**184 008**

Kontraktsförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell där kontraktsvärde avser årsvärde. Löptiden på ett nytecknat hyreskontrakt är mellan 1-20 år med en uppsägningstid på mellan 3-18 månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen uppgår till 2,61 år (2,02).

Den största hyresgästen stod för 19,0 procent (16,2) av hyresintäkterna och representerade 9,4 procent (7,1) av nettoomsättningen. Hyresintäkten för den största hyresgästen uppgick till 31 907 Tkr (29 809) och redovisas inom segment förvaltning av fastigheter. Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella hyresavtal framgår av tabellen "Avtalade framtida hyresintäkter". Värdet av koncerninterna hyreskontrakt har lyfts bort.

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Årskontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
Kommersiella fastigheter			
2025	148	35 078	18%
2026	48	29 442	15%
2027	33	17 973	9%
2028	15	8 679	4%
2029+	16	107 190	54%
Summa	**260**	**198 362**	**100%**
Vakanta lokaler	16	31 245	38%
Kontrakt inom koncernen	8	45 082	54%
Garage och p-platser	42	6 495	8%
Summa	**66**	**82 822**	**100%**
Totalt	**326**	**281 184**	

Avtalade framtida hyresintäkter	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	128 007	124 830
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	110 679	118 392
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	95 276	98 517
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	86 618	81 133
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	80 304	85 336
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	561 350	686 383
Summa	**1 062 234**	**1 194 591**

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 16 568 Tkr (62 899).

6 Intäkter från operativa verksamheter

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

	2024	2023
Intäkter från utbildningsverksamhet	96 161	91 699
Intäkter från eventverksamhet	20 653	61 212
Intäkter från flygplatsverksamhet	44 864	70 304
Summa	**161 677**	**223 215**

Kontraktsbalanser	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kundfordringar	20 942	31 402
Avtalsskulder	3 686	7 217

Koncernens kundfordringar förfaller vanligen till betalning på 30 dagar.

7 Övriga rörelseintäkter

§ Redovisningsprinciper
Övriga rörelseintäkter avser intäkter som inte har någon direkt koppling till fastighetsdriften eller den operativa verksamheten. I övriga rörelseintäkter redovisas huvudsakligen vidarefakturerade kostnader och erhållna statliga bidrag.

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag*	35	2 481
Vidarefakturerade kostnader	7 557	11 982
Övriga, ej momspliktiga intäkter	988	9
Summa	**8 580**	**14 472**

*För år 2023 avsåg erhållna statliga bidrag elstöd

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F4186BF1BE4C7191E3C2A

8 Fastighetskostnader

§ Redovisningsprinciper
Fastighetskostnaderna utgör en del av koncernens bruttoresultat. Som fastighetskostnader redovisas kostnader som är direkt kopplade till fastigheternas drift, skötsel, reparation, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Med driftskostnader avses taxebundna kostnader såsom el, värme, vatten, kyla och avlopp. Fastighetsskötsel inkluderar kostnader för serviceavtal för larm och bevakning, material och städning. Med fastighetsadministration avses fördelade personalkostnader.

Underhållskostnader avser kostnader för löpande åtgärder för att underhålla fastigheternas standard eller tekniska system. Utgifter av detta slag redovisas som en kostnad i den period den uppkommer. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde.

Skadeersättning från Trafikverket för arbeten kopplade till den planerade Ostlänken
Arlandastad Groups dotterbolag Skavsta Flygplats AB ingick i oktober 2023 ett avtal med Trafikverket om skadeersättning om 385 Mkr för åtgärder på anläggningen som behöver göras 2024-2027 som förberedelser för framdragande av järnvägsprojekt Ostlänken. Bolaget erhöll 100 Mkr 2023 och har erhållit ytterligare 150 Mkr under 2024. Ytterligare 135 Mkr kommer att erhållas under kommande år.

I enlighet med IAS20 redovisar bolaget erhållna belopp som förskott för åtgärder som ska vidtas för att uppfylla åtagandena enligt avtalet. I takt med att åtgärder utförs i projektet redovisas en kostnad i resultaträkningen, vilken klassificeras som fastighetskostnad. Motsvarande belopp tas ianspråk från förskottet i balansräkningen, intäktsförs och nettoredovisas mot fastighetskostnaderna. Nettoredovisning sker för att ge en mer rättvisande bild av redovisningen och för att redovisningen av projektet inte skall försvåra jämförbarheten mellan perioder.

I den mån förskott kvarstår i balansräkningen, när samtliga åtaganden i enlighet med avtalet är uppfyllda, kommer ett sådant belopp intäktsredovisas när kostnadens storlek för kvarvarande åtaganden går att bedöma med erforderlig tillförlitlighet.

	2024	2023
Driftskostnader	-44 526	-42 456
Fastighetsskatt	-6 140	-7 390
Reparation och underhåll	-12 949	-14 590
Ianspråktaget förskott Ostlänken	11 272	-
Upparbetad kostnad Ostlänken	-11 272	-
Av- och nedskrivningar rörelsefastigheter	-26 096	-30 034
Summa	**-89 711**	**-94 470**

En omklassificering har skett 2024 med avseende på redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Tidigare redovisades Skavstas fastighetskostnader som kostnader från operativa bolag i sin helhet. Kostnader hänförliga till fastighetsdriften redovisas som fastighetskostnader. Jämförelseperioden jan-dec 2023 har omklassificerats med ett belopp uppgående till 18,6 Mkr.

9 Kostnader från operativa verksamheten

§ Redovisningsprinciper
Som kostnader hänförliga till den operativa verksamheten redovisas kostnader direkt kopplade till flygplatsdrift, utbildningsverksamhet, eventverksamhet och övrig operativ verksamhet. I posten ingår även personalkostnader som har omfördelats från central administration till operativa kostnader. Kostnader från eventverksamheten periodiseras och matchas med intäkten för respektive event. Kostnaden redovisas i den period som eventet äger rum.

	2024	2023
Flygplatsverksamheten	-116 576	-139 462
Utbildningsverksamheten	-80 517	-59 311
Eventverksamheten	-19 832	-30 853
Övrigt	-3 691	-4 271
Summa	**-220 616**	**-233 896**

10 Arvode till revisorer

Ernst & Young AB	2024	2023
Revisionsuppdraget	-2 472	-2 435
Skatterådgivning	-156	-151
Övriga tjänster	-13	-205
Summa	**-2 641**	**-2 791**

11 Anställda och personalkostnader

§ Redovisningsprinciper

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.

Incitamentsprogram
Inbetalningar av optionspremier 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. För mer information om incitamentsprogrammen, se not 27.

Medelantalet anställda

2024	Medelantal heltidsanställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderföretaget	12	50%	50%
Dotterföretagen	114	29%	71%
Totalt i koncernen	**126**	**31%**	**69%**

2023	Medelantal heltidsanställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderföretaget	13	64%	36%
Dotterföretagen	156	35%	65%
Totalt i koncernen	**169**	**37%**	**63%**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE8221F4186F1BE4C7191E3C2

Könsfördelning styrelse och ledning

2024	Antal	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamoter	8	25%	75%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	38%	63%
Totalt i koncernen	**16**	**31%**	**69%**

2023	Antal	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamoter	8	25%	75%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	43%	57%
Totalt i koncernen	**16**	**35%**	**65%**

Personalkostnader Moderföretaget

Styrelse och ledande befattningshavare	2024	2023
Löner och andra ersättningar	-8 878	-9 914
Sociala avgifter	-2 790	-3 115
Pensionskostnader	-1 536	-824
Summa	**-13 204**	**-13 853**

Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	-6 146	-6 397
Sociala avgifter	-1 931	-2 597
Pensionskostnader	-536	-1 465
Övriga personalkostnader	920	383
Summa	**-7 693**	**-10 076**

Personalkostnader Dotterföretag

Styrelse och ledande befattningshavare	2024	2023
Löner och andra ersättningar	-6 141	-6 038
Sociala avgifter	-1 929	-1 899
Pensionskostnader	-1 688	-1 292
Summa	**-9 758**	**-9 229**

Övriga anställda	2024	2023
Löner och andra ersättningar	-65 559	-70 246
Sociala avgifter	-22 158	-23 373
Pensionskostnader	-6 858	-6 486
Övriga personalkostnader	-1 357	-1 696
Summa	**-95 932**	**-101 801**
Totalt i koncernen	**-126 587**	**-134 959**

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare i Arlandastad Group AB 2024

Tkr	Grundlön/ styrelsearvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					
Peter Wågström	500	-	-	-	500
Övriga styrelseledamöter					
Leif West	200	-	-	-	200
Lars Thagesson*	458	-	-	-	458
Krister Karlsson**	134	-	-	-	134
Maria Rankka	250	-	-	-	250
Peter Markbom	300	-	-	-	300
Per Taube	200	-	-	-	200
Sunniva Fallan Röd	200	-	-	-	200
Tomas Rudin	200	-	-	-	200
Summa	**2 442**	**-**	**-**	**-**	**2 442**
VD, Dieter Sand	**3 292**	**390**	**207**	**994**	**4 883**
Övriga ledande befattningshavare	**2 640**	**114**	**41**	**542**	**3 337**
Summa	**5 932**	**504**	**248**	**1 536**	**8 220**

* Inkluderar retroaktiv, ej utbetald ersättning från tidigare år om 400 tkr
** Från och med bolagsstämman

Vid egen uppsägning har VD sex månaders uppsägningstid. I motsatt 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 ladande befattningshavare och baseras på uppfyllnad av fastlagda såväl personliga som övergripande verksamhetsmål. Bolaget har inga avtal om övriga avgångsvederlag.

12 Leasing – leasetagare

§ Redovisningsprinciper

Leasingavtal
Leasingavtal redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. Under IFRS 16 fastställer Arlandastad Group vid ingåendet 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.

Leasegivare
Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för kommersiella fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing enligt IFRS 16. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet Intäkter – hyresintäkter.

Leasetagare
Koncernen är leasetagare avseende ett arrende, samt innehar avtal 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA6C6922F4186BF1BE4CC7E3E2A

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

Tillämpning av lättnadsregler
Arlandastad Group tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal 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.

	Nyttjanderättstillgångar				
	Maskiner & inventarier	**Fastigheter**	**Fordon**	**Totalt**	**Leasingskuld**
Ingående balans 1 januari 2023	**9 393**	**3 766**	**1 835**	**15 005**	**11 556**
Tillkommande avtal	-	-	4 180	4 180	4 180
Avskrivningar på nyttjanderattstillgångar	-3 428	-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**
Tillkommande avtal	-	125	1 616	1 741	1 741
Avskrivningar på nyttjanderattstillgångar	-3 072	-125	-1 983	-5 180	-
Avslutade avtal	-	-125	-	-125	-
Rättelse av fel*	124	1 973	-48	2 049	2 449
Omklassificering mellan tillgångstyper	-1 708	125	1 583	-	-
Räntekostnader på leasingskulder	-	-	-	-	-1 541
Leasingavgifter	-	-	-	-	-3 499
Utgående balans 31 december 2024	**-**	**5 283**	**2 732**	**8 015**	**8 015**

* Avser rättelse av fel i leasingkontrakt hänförligt till 2022 och 2023. Gällande fastigheter har tidigare års avskrivningar på tomträtter reverserats.

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året. Arlandastad Group redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till -2 042 (+214) Tkr.

Resultaträkningen	**2024**	**2023**
Avskrivningar på nyttjanderattstillgångar	-5 180	-8 335
Räntekostnader på leasingskulder	-1 541	1 069
Kostnader hänförliga till tillgångar av mindre värde	-501	-855
Summa	**-7 222**	**-8 121**

13 Finansiella intäkter

§ Redovisningsprinciper
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 underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period de hänför sig.

	2024	**2023**
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	1 886	142
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	7 182	7 293
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**9 069**	**7 435**
Summa finansiella intäkter	**9 069**	**7 435**

14 Finansiella kostnader

§ Redovisningsprinciper
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.

	2024	**2023**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader lån	-100 576	-100 731
Räntekostnader leasingskulder	-1 541	1 069
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-1 648	-3 375
Summa	**-103 764**	**-103 037**

15 Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från:	**2024**	**2023**
Fastighetsdrift	759	-
Orealiserade värdeförändringar	-1 428	1 176
Avyttringar	537	-
Summa	**-132**	**1 176**

För mer information avseende intressebolag, se not 22 på sida 81.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5A9CE22-F4B9-4B9F-BED0-7E1CC4713E2A

16 Skatt

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

Uppskjuten 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 vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten 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.

	2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-188	-
Justering avseende tidigare år	-2	-
Summa aktuell skatt	**-189**	**-**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-8 405	1 039
Summa uppskjuten skatt	**-8 405**	**1 039**
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-8 594**	**1 039**

	2024	2023
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-79 008	-128 430
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	16 276	26 457
Skatteeffekt av,		
Ej skattepliktiga intäkter	177	31
Ej avdragsgilla kostnader	-455	-278
Effekt av ränteavdragsreglerna	-13 650	-15 751
Effekt av fastighetsförsäljningar	-9	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-
Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott	-16 563	-7 814
Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader	5 879	-2 137
Övrigt	-247	532
Redovisad skatt	**-8 594**	**1 039**
Effektiv skattesats	-10,9%	0,8%

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

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

2024	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	7 489	-916 585	-909 096
Leasing	1 651	-1 651	-
Obeskattade reserver	-	-195	-195
Övriga temporära skillnader	-3 400	-	-3 400
Kvittning	-5 740	5 740	-
Summa	**-**	**-912 691**	**-912 691**

2023	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	8 936	-922 043	-913 107
Justering av ingående balans redovisad över eget kapital	-	12 344	12 344
Leasing	1 965	-1 965	-
Övriga temporära skillnader	-3 400	-	-3 400
Kvittning	-7 501	7 501	-
Summa	**-**	**-904 163**	**-904 163**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F4169BF1BE4CC7E1E3CCA

Förändring uppskjuten skatt i temporära skillnader

	Ingående balans per 2024-01-01	Redovisat i resultat-räkningen	Förvärv, avyttring av bolag, övrigt	Utgående balans per 2024-12-31
Fastigheter	900 763	8 405	123	909 291
Övriga temporära skillnader	3 400	-	-	3 400
Summa	**904 163**	**8 405**	**123**	**912 691**

	Ingående balans per 2023-01-01*	Redovisat i resultat-räkningen	Förvärv, avyttring av bolag, övrigt	Utgående balans per 2023-12-31
Fastigheter	901 802	1 039	-2 078	900 763
Övriga temporära skillnader	3 400	-	-	3 400
Summa	**905 202**	**1 039**	**-2 078**	**904 163**

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 20,6% av 334 463 Tkr (254 335) och de har ingen tidsbegränsning. Därtill har koncernen uppskjutna skattefordringar kopplade till ej avdragsgill ränta som får dras av under kommande 6 år. Totalt uppgår beloppet till 20,6% av 281 102 Tkr (206 013).

* Den ingående balansen har justerats med ett belopp om 12,3 Mkr avseende en korrigering av uppskjuten skatteskuld, hänförlig till förvärvet av Skavsta 2022. Vid förvärvet togs ingen hänsyn till temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på fastigheter vid förvärvstidpunkten.

17 Immateriella anläggningstillgångar

§ Redovisningsprinciper

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

Goodwill

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

Goodwill	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	15 718	15 718
Förvärv av dotterbolag	6 832	-
Utgående redovisat värde	**22 550**	**15 718**

Övriga immateriella anläggningstillgångar	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	844	416
Årets anskaffning	1 462	491
Förvärv genom dotterbolag	80	-
Avskrivning av övriga immateriella anläggningstillgångar	-216	-63
Utgående redovisat värde	**2 170**	**844**

18 Förvaltningsfastigheter

§ Redovisningsprinciper

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 baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

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 omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Förvaltningsfastigheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	**5 956 550**	**5 953 500**
Förvärv under året	65 986	-
Investeringar i befintliga fastigheter	21 501	33 169
Avyttringar	-15 654	-
Omklassificeringar	-	9 987
Orealiserade värdeförändringar	45 617	-40 106
Utgående redovisat värde	**6 074 000**	**5 956 550**

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	**2024**	**2023**
Kommersiella fastigheter	2 699 000	2 593 100
Byggrätter	3 375 000	3 363 450
Summa	**6 074 000**	**5 956 550**

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 överlåtelser 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 2024 har Forum Fastighetsekonomi AB anlitats för att uppskatta marknadsvärdet av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingarna är inte beroende av fastigheternas marknadsvärden.

Per 31 december 2024 har koncernens byggrätter i utvecklingsområde Arlandastad värderats utifrån ett snittvärde 3 180 kr (3 181) per kvadratmeter BTA och i utvecklingsområde Skavsta till 313 (287) kr per kvadratmeter BTA.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B9AA9CE3-2274-4B99-9E2C-C1A2C1E3C2A

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 nuvärdesberäknas (DCF-metoden).

Marknadsvärdet definieras av värderarna utifrån definitioner 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 baseras på uppskattningar av respektive fastighets långsiktiga avkastningsförmåga.

Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar en förvaltning av respektive fastighet antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de uppskattade 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 evighetskapitaliseras med ett åsatt individuellt direktavkastningskrav.

Avkastningskrav härleds även från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara 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 i stället 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 en vald kalkylränta. Varje antagande 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
= *Driftnetto*
– Avdrag för investeringar
= *Driftnetto efter 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 lagts 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/eller erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering.

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.

För byggrätter och råmark bedöms marknadsvärdet med en ortsprismetod 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 väntetid där byggrättens värde nuvärdesberäknas med en "vänteränta" från den tänka exploaterinstidpunkten 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	Andel	Area	Värde	Kr/kvm BTA
Nu	2%	19 810	90 137	4 550
0-3 år	6%	59 431	240 394	4 045
4-5 år	30%	297 155	1 111 289	3 740
6-10 år	37%	366 491	1 126 525	3 074
11-15 år	15%	148 577	375 374	2 526
16-20 år	10%	99 051	205 686	2 077
Summa		**990 515**	**3 149 405**	**3 180**
Råmark (ha)		**13**	**13 600**	

Skavsta

Tid	Andel	Kvm BTA	Värde	Kr/kvm BTA
Nu	7%	43 000	43 000	1 000
0-10 år	8%	50 000	40 000	800
10-20 år	8%	50 000	30 000	600
20-40 år	8%	50 000	15 000	300
40 år och framåt	68%	412 000	61 500	150
Summa		**605 000**	**189 500**	**313**
Råmark (ha)		**150**	**22 500**	

Värderingsantaganden	2024-12-31	2023-12-31
Kalkylperiod, antal i år	10-20	10-20
Årlig inflation*	1-2%	2%
Hyresutveckling, per år*	1-2%	2%
Kalkylränta	8,91%	9,08%
Intervall, kalkylränta	7,81% -10,09%	8,58%-11,44%
Genomsnittlig direktavkastningskrav**	6,76%	6,89%
Intervall direktavkastningskrav	5,75% - 8,0%	6,47-9,25%
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad	5,48%	8,50%

* 1% 2025, därefter 2%
** Vägt genomsnitt

Kalkylränta
Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa 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	2024-12-31
Hyra +/- 10%	264 982
Driftkostnad +/-10%	48 682
Kalkylränta + 1%-enhet	-301 336
Kalkylränta - 1%-enhet	344 236
Direktavkastningskrav +1%-enhet	-168 907
Direktavkastningskrav -1%-enhet	228 164
Långsiktig vakansgrad +3%-enheter	-136 647

This file is sealed with a digital signature.
See the certificate of the document for authenticity.
Document ID:
B5E4BC6E2274-4B9F-AE2C-E3C4A

19 Rörelsefastigheter

§ Redovisningsprinciper
Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör Arlandastad Group en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar Arlandastad Group fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst tio procent av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet.

Rörelsefastigheter värderas inte till marknadsvärde, utan redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar. Rörelsefastigheter skrivs av på 25 år.

Rörelsefastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**602 678**	**587 710**
Investeringar i befintliga fastigheter	11 011	14 968
Utgående anskaffningsvärde	**613 689**	**602 678**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-53 103**	**-13 082**
Årets avskrivningar	-26 096	-30 034
Omklassificeringar	-	-9 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-79 199**	**-53 103**
Utgående redovisat värde	**534 490**	**549 575**

20 Maskiner & Inventarier

§ Redovisningsprinciper
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas 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
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.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:
• Maskiner och inventarier 3–10 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 en värdenedgång har skett, det vill säga närhelst 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.

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**104 563**	**106 802**
Inköp under året	13 707	92 325
Förvärv genom dotterbolag	51	-
Försäljningar / utrangeringar /omklassificeringar	108 790	-94 564
Utgående anskaffningsvärde	**227 111**	**104 563**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-27 641**	**-27 972**
Årets avskrivningar	-10 301	-83 608
Förvärv genom dotterbolag	-21	-
Försäljningar / utrangeringar /omklassificeringar	-104 775	83 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-142 738**	**-27 641**
Utgående redovisat värde	**84 373**	**76 922**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE9271F4B69F1BE7CC1A4E32C2

21 Koncernföretag

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

Företag	Org.nr.	Säte	2024
Arlandastad Group AB (publ)	556694-0978	Stockholm	Moder
Arlandastad Ost 2 AB	559376-8186	Stockholm	100,00%
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm	100,00%
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	100,00%
Arlandastad Testtrack AB	556761-8870	Stockholm	100,00%
Arlandastad Motortown AB	556776-0367	Stockholm	100,00%
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm	100,00%
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm	100,00%
Stockholm Drive Lab AB	556873-7380	Stockholm	100,00%
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm	100,00%
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100,00%
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	100,00%
Scandinavian Xpo AB	559140-8710	Stockholm	100,00%
Arlandastad Extra 7 AB	559424-6968	Stockholm	100,00%
BM Norslunda AB	559410-1502	Stockholm	100,00%
Arlandastad Extra 8 AB	559481-2058	Stockholm	100,00%
Arlandastad Extra 9 AB	559434-5281	Stockholm	100,00%
Training Partner Invest Nordic AB	556794-8491	Stockholm	100,00%
Certifierings Partner Nordic AB	556674-4727	Stockholm	100,00%
Training Partner Nordic AB	556475-6855	Stockholm	100,00%
Verkstads- och besiktningsteknik i Mälardalen AB	559154-0777	Stockholm	100,00%
Arlandastad F59 1 AB	559376-8400	Stockholm	100,00%
Arlandastad F59 2 AB	559376-8418	Stockholm	100,00%
Arlandastad F59 3 AB	559376-8426	Stockholm	100,00%
Arlandastad F59 4 AB	559376-8434	Stockholm	100,00%
Arlandastad F59 5 AB	559376-8442	Stockholm	100,00%
Arlandastad F59 6 AB	559376-8459	Stockholm	100,00%
Arlandastad F59 7 AB	559376-8467	Stockholm	100,00%
Arlandastad F59 8 AB	559376-8475	Stockholm	100,00%
Arlandastad F59 9 AB	559376-8483	Stockholm	100,00%
Arlandastad F59 10 AB	559376-8491	Stockholm	100,00%
Airports Worldwide Sweden Holding AB	556942-6595	Nyköping	100,00%
Stockholm Skavsta Flygplats AB	556237-4313	Nyköping	90,10%
Stockholm Skavsta Airport AB	559447-7837	Nyköping	100,00%
Stockholm Skavsta Operations Holding AB	559354-9487	Nyköping	100,00%
Stockholm Skavsta Properties Holding AB	559447-7827	Nyköping	100,00%

22 Andelar i intresseföretag

§ Redovisningsprinciper
Arlandastad Group redovisar sitt innehav i ett intresseföretag över vilket Arlandastad Group har betydande inflytande med hjälp av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas ett innehav i ett intresseföretag inledningsvis till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten. Utdelningar mottagna från intresseföretaget redovisas som en reduktion av det redovisade värdet på intresseföretaget. Vid indikation på nedskrivningsbehov utförs ett nedskrivningstest.

		Ägarandel %			
Företagsnamn	Reg.- och verksamhetsland	2024-12-31	2023-12-31	Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
Airport City Stockholm AB	Sverige	33%	33%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Arlandastad Extra 5 AB	Sverige	49%	49%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
BM Norslunda 1 AB	Sverige	50%	-	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
BM Norslunda AB	Sverige	-	50%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Arlandastad F60 AB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Sankt Parkering AB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden

Airport City Stockholm arbetar med flygplatsstadens utveckling. Arlandastad är en av tre delägare som området avser. I Intressebolaget Arlandastad Extra 5 AB har det under året byggts ett bageri om ca 10 000 kvm i Arlandastad med Bake My Day AB som hyresgäst. Under året har resterande andelar i BM Norslunda AB förvärvats, vilket innebär att bolaget har övergått från intressebolag till dotterbolag. Bolaget har uppfört en fastighet till Bankomat AB under året. BM Norslunda 1 AB uppför en fastighet till One More AB. Arlandastad F60 AB är ett JV där Arlandastad utvecklar en företagspark om cirka 125 000 kvm tillsammans med JV-partnern. Sankt Parkering AB bedriver parkeringsverksamhet i Skavsta.

	Redovisat värde	
Företagsnamn (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Airport City Stockholm AB	50	50
Arlandastad Extra 5 AB	83 719	63 913
BM Norslunda AB	-	212
BM Norslunda 1 AB	12	-
Arlandastad F60 AB	271 736	268 711
Sankt Parkering AB	18	18
Summa investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	**355 535**	**332 904**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8EA9CE8921F4169BF1BEA0C7315E3C2

23 Finansiella instrument

§ Redovisningsprinciper
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 avtalsenlig skyldighet föreligger att betala.

Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde
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 redovisade 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 är 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. Koncernen har inga finansiella tillgångar eller skulder som har kvittats i redovisningen eller som omfattas av ett rättsligt bindande avtal om nettning.

Upplysning om värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid en överlåtelse av skuld genom en ordnad transaktion mellan två oberoende parter. För samtliga fordringar och för skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	2024-12-31			2023-12-31		
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	2 997	2 997	2 997	400	400	400
Hyresfordringar	29 731	29 731	29 731	34 876	34 876	34 876
Övriga fordringar	175 502	175 502	175 502	154 480	154 480	154 480
Kassa och bank	163 791	163 791	163 791	234 216	234 216	234 216
Summa	**372 020**	**372 020**	**372 020**	**423 972**	**423 972**	**423 972**

	2024-12-31			2023-12-31		
Finansiella skulder	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**
Skulder till kreditinstitut	1 573 911	1 573 911	1 573 911	1 597 028	1 597 028	1 597 028
Forskott	238 728	238 728	238 728	100 000	100 000	100 000
Övriga långfristiga skulder	601	601	601	703	703	703
Leasingskulder	8 015	8 015	-	8 865	8 865	-
Leverantörsskulder	40 700	40 700	40 700	51 666	51 666	51 666
Övriga kortfristiga skulder	122 927	122 927	122 927	67 115	67 115	67 115
Summa	**1 984 883**	**1 984 883**	**1 976 868**	**1 825 377**	**1 825 377**	**1 816 512**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F4186BF1BE4CC1C1E3CC2

24 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Förprojekteringskostnader	101 673	85 333
Aktuella skattefordringar	2 555	1 582
Momsfordringar	2 644	3 759
Erlagd handpenning	30 000	30 000
Övriga fordringar	38 630	33 806
Redovisat värde	**175 502**	**154 480**

25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringar	695	706
Övriga förutbetalda kostnader	21 911	30 563
Upplupna hyresintäkter	226	8 332
Övriga upplupna intäkter	3 861	4 002
Redovisat värde	**26 693**	**43 603**

26 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	163 791	234 216
Redovisat värde	**163 791**	**234 216**

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

27 Eget kapital

§ Redovisningsprinciper
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. Övrigt tillskjutet kapital utgörs av tillskjutet kapital av Arlandastad Groups ägare i form av nyemissioner.

Aktiekapital
Per den 31 december 2024 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. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,01 kr per aktie (0,01).

Incitamentsprogram
Bolaget beslutade om ett aktiebaserat incitamentsprogram till ledande befattningshavare på en extra bolagsstämma den 18 augusti 2021 omfattande 286 195 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 aktierätter och motsvarande antal teckningsoptioner. Varje aktierätt 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 beslutades om ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare i Arlandastad ("LTIP 2024") samt emission av teckningsoptioner. LTIP 2024 består av maximalt 60 000 aktierätter och motsvarande antal teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en aktie i Arlandastad Group AB (publ) till och med 31 december 2027.

28 Finansiella risker

Arlandastad Group har övergripande en lågriskprofil. Företagets resultat och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av företagets eget 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 avseende 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 bankskuld som omfattas av lånekovenanter relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Kovenanterna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Lån om 1 277 Mkr (1 297) omfattas av sådana villkor. Vid utgången av året uppfyllde Arlandastad Group stipulerade lånekovenanter.

Kreditrisk

Kreditrisk för hyresfordringar
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 ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Likvida medel
Kreditrisken i likvida medel bedöms vara låg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B9A4BCE2-2F47-4B9F-AE2C-4E2C4E2C4E2C

Åldersanalys hyres- och kundfordringar	2024-12-31 Brutto	Nedskrivning	Förlustandel	2023-12-31 Brutto	Nedskrivning	Förlustandel
Ej förfallna hyresfordringar	17 767			23 684		
Förfallna hyresfordringar						
0-30 dagar	4 928	-	-	354	-	-
31-60 dagar	1 627	-	-	4 144	-	-
61-90 dagar	1 480	-	-	5 548	-	-
91-120 dagar	1 339	-	-	1 164	-	-
>120 dagar	3 830	1 240	32,4%	1 330	640	48,1%
Summa	**30 971**	**1 240**	**4,0%**	**35 516**	**640**	**1,8%**

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

Förväntade kundförluster för hyresfordringar (enligt förenklad metod)

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**640**	**514**
Återföring av tidigare års reserveringar	-387	-229
Nedskrivningar	1 414	355
Konstaterade kreditförluster	-427	-
Utgående redovisat värde	**1 240**	**640**

Förväntade kreditförluster, förenklad metod
Koncernens fordringar avser framför allt hyresfordringar, för vilka den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster tillämpas. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Arlandastad Group reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. I det fall det förekommer enskilt större fordringar bedöms dessa per motpart. Koncernen skriver bort en 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 ränterisken 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 15 739 Tkr (13 424) och en påverkan på eget kapital efter skatt på 12 497 Tkr (10 712) beaktat en skattesats om 20,6 procent.

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

				Redovisat värde	
	Valuta	**Förfall**	**Ränta**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Checkräkningskredit	SEK	-	-	269	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2024-11-30	Fast	-	150 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025-04-07	Rorlig	-	743 798
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025-06-15	Fast	46 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025-06-30	Fast	68 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-06-28	Rorlig	-	30 302
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-12-30	Rorlig	100 000	100 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-04-07	Rorlig	1 276 642	502 542
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-12-31	Rorlig	50 000	50 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	2034-11-30	Rorlig	33 000	-
Summa				**1 573 911**	**1 576 642**

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

2024-21-31

Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	165 642	46 554	1 498 104	4 223	32 875	1 747 398
Övriga långfristiga skulder	-	-	157	-	444	601
Leverantörsskulder	40 700	-	-	-	-	40 700
Leasingskulder	614	614	1 504	-	5 283	8 015
Övriga kortfristiga skulder	122 927	-	-	-	-	122 927
Summa	**329 883**	**47 168**	**1 499 765**	**4 223**	**38 602**	**1 919 641**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA4CE2-4F41-4B9F-BED0-C13E2C4

2023-12-31

Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	62 011	210 972	990 479	547 301	0	1 810 763
Övriga långfristiga skulder	240	19	0	0	444	703
Leverantörsskulder	51 666	0	0	0	0	51 666
Leasingskulder	773	1 716	1 975	319	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**

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan erhålla finansiering eller erhålla finansiering med väsentligt sämre villkor, vilket medför risk för att inte kunna göra önskade investeringar eller möta betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig 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 extern kapitalanskaffning via kapitalmarknader och/eller bankinstitutioner. Risken hanteras genom goda bankrelationer och god framförhållning avseende refinansiering.

Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg 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. I skulder som förfaller inom sex till tolv månader ingår förlagslån om 114 Mkr för vilket bolaget för diskussioner om refinansiering.

29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	17 625	17 158
Förutbetalda eventintäkter	3 686	7 217
Upplupna utgiftsräntor	1 989	2 241
Upplupna projektkostnader	13 949	7 135
Övriga upplupna kostnader	17 310	26 820
Upplupna fastighetskostnader	1 551	3 664
Upplupna personalkostnader	13 700	14 165
Redovisat värde	**69 809**	**78 400**

30 Kassaflödesanalys

	2024	2023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	34 205	53 224
Orealiserade värdeförändringar	-45 617	40 106
Avgår resultatandel i intresseföretag	132	-1 176
Realisationsresultat avyttring fastigheter	-15 223	-
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	-26	-
Summa	**-26 529**	**92 154**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2024-01-01	Kassaflöden	Icke kassaflödespåverkande förändringar	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 597 028	-22 602	-515	1 573 911
Övriga kortfristiga fordringar	-	-21 000		-21 000
Övriga långfristiga skulder	100 703	150 000	-11 975	238 728
Leasingskulder	8 865	-	-850	8 015
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**1 706 596**	**106 398**	**-13 340**	**1 799 654**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2023-01-01	Kassaflöden	Icke kassaflödespåverkande förändringar	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 656 234	-60 471	1 265	1 597 028
Övriga kortfristiga skulder/fordringar	-4	-	4	-
Övriga långfristiga skulder/fordringar	3 378	100 000	-2 675	100 703
Leasingskulder	7 459	-	1 406	8 865
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**1 667 067**	**39 529**	**-**	**1 706 596**

This area is scaled with a digital signature.
The signature is valid and guarantees the authenticity of the document.
Document ID:
B3A4C3E92F1F4B9F1BE2C0F3E3C2C2

31 Förvärv av dotterbolag

Förvärvade tillgångar och skulder	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar	73 467	-
Rörelsefordringar	2 063	-
Likvida medel	2 183	-
Summa tillgångar	**77 713**	**-**
Räntebärande skulder	-	-
Uppskjuten skatteskuld	122	
Kortfristiga skulder	62 207	-
Summa avsättningar och skulder	**62 329**	**-**
Köpeskilling	15 384	-
Avgår Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-2 183	-
Påverkan på likvida medel	**13 201**	**-**

Förvärv av dotterbolag avser fyra bolag, varav två rörelsedrivande och två lagerbolag. I samtliga bolag har 100 procent av eget kapital och röster förvärvats. De rörelsedrivande bolagen är: Verkstads- och besiktningsteknik i Mälardalen AB, 559154-8491, och BM Norslunda AB, 559410-1502.

32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

§ Redovisningsprinciper
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.

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 834 750	1 801 750
Företagsinteckningar	19 070	20 070
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	97 090	78 917
Summa	**1 950 910**	**1 900 737**

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

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

This file is sealed with a digital signature.
See the last page of the document for the certificate.
Document ID:
B5EA8CE3-27A4-4B9F-AE2C-E3C4A4C1E3C4

33 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 eliminerats i koncernredovisningen.

	2024				2023			
Tkr	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordringar på närstående	Skulder till närstående	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordringar på närstående	Skulder till närstående
Moderföretag	-	-	-	-	-	751	-	144
Intresseföretag	7 550	679	434	-	60	1 245	-	-
Ledande befattningshavare i koncernen	-	-	-	-	-	900	-	-

34 Avsättningar

§ Redovisningsprinciper
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 betalning 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättningar	50 000	50 000
	50 000	**50 000**

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

35 Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- Försäljning av 4 890 kvm mark till evroc för 25 Mkr motsvarande 5 100 kr/kvm byggrätt samt avsiktsförklaring med JSR om försäljning av 12 000 kvm byggrätt för 60 Mkr, motsvarande 5 000 kr/kvm byggrätt. Det bokförda värdet på byggrätterna uppgår till 3 180 kr/kvm
- Avtal ingicks med Mercedes-Benz och Nima Energy om snabbladdare för elbilar i Arlandastad
- Avsiktsförklaring med Anwidsro för att utveckla svenskt centrum för idrott och hälsa i Arlandastad. Det gemensamma bolaget kommer initialt att utveckla 25 000 kvm byggrätt, med möjlighet att utöka med ytterligare 20 000 kvm
- Ny restaurang öppnar i Arlandastad kvartal 1, 2026
- I linje med utdelningspolicyn föreslår styrelsen att utdelning inte lämnas för 2024

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter*	3	-	9 989
Övriga rörelseintäkter	3, 22	9 292	11 576
Totala intäkter		**9 292**	**21 565**
Fastighetskostnader		93	-5 680
Driftsöverskott		**9 385**	**15 885**
Administrationskostnader	4, 5, 6, 22	-42 989	-44 819
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-409	-3 022
Administrationskostnader, av- och nedskrivningar		**-43 398**	**-47 841**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 298	40 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 952	-47 852
Finansnetto		**-6 654**	**-7 664**
Resultat från andelar i koncernföretag	9, 14	-117 479	160 641
Resultat före värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt		**-158 146**	**121 021**
Förlust avyttring fastighet		-	-44 641
Bokslutsdispositioner	10	-88 050	-28 727
Resultat före skatt		**-246 196**	**47 653**
Skatt på årets resultat	11	-	-4 703
Årets resultat		**-246 196**	**42 950**

* Avsaknaden av hyresintäkter år 2024 beror på att en omstrukturering av låneportföljen gjordes 2023 och att fastigheten avyttrades internt till ett dotterbolag.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		**-246 196**	**42 950**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-246 196**	**42 950**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2EA0E32-F4B9-4F1E-AC01-1E2C4

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		811	482
Summa immateriella anläggningstillgångar		**811**	**482**
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	946	1 341
Summa materiella anläggningstillgångar		**946**	**1 341**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	57 478	32 197
Fordringar hos koncernföretag	15	1 036 672	1 045 003
Andelar i intresseföretag	16	82 724	59 976
Fordringar hos intresseföretag	23	2 513	2 513
Övriga finansiella anläggningstillgångar		50	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 179 437**	**1 139 689**
Summa anläggningstillgångar		**1 181 194**	**1 141 512**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	981	58
Fordringar hos koncernföretag		138 288	66 186
Aktuella skattefordringar		3 392	2 320
Övriga kortfristiga fordringar	13	52 310	72 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 453	6 774
Kassa och bank	13	25 874	75 581
Summa omsättningstillgångar		**222 298**	**223 839**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 403 492**	**1 365 351**

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	569	569
Summa bundet eget kapital		**569**	**569**
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		834 256	834 256
Balanserad vinst eller förlust		148 028	105 078
Årets resultat		-246 196	42 950
Summa fritt eget kapital		**736 088**	**982 284**
Summa eget kapital		**736 657**	**982 853**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	20	339 604	-
Summa långfristiga skulder		**339 604**	**-**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	114 000	150 000
Leverantörsskulder	13	1 309	4 129
Skulder till koncernföretag	13, 20	200 704	218 723
Övriga kortfristiga skulder	13	6 976	889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 242	8 758
Summa kortfristiga skulder		**327 231**	**382 498**
Summa eget kapital och skulder		**1 403 492**	**1 365 351**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE9221F4D69F1BE2C0151E3C2

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	**569**	**530 918**	**216 605**	**191 811**	**939 903**
Omföring av föregående års resultat	-	-	191 811	-191 811	-
Årets resultat	-	-	-	42 950	42 950
Eget kapital 2023-12-31	**569**	**530 918**	**408 416**	**42 950**	**982 853**
Omföring av föregående års resultat	-	-	42 950	-42 950	-
Årets resultat	-	-	-	-246 196	-246 196
Eget kapital 2024-12-31	**569**	**530 918**	**451 366**	**-246 196**	**736 657**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2024	2023
Resultat före skatt		-246 196	47 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	206 585	-84 250
Summa		**-39 611**	**-36 597**
Betald skatt		-1 073	138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-40 684**	**-36 459**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		44 998	-40 190
Förändring av rörelseskulder		-7 906	-1 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 592**	**-77 655**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterföretag		669	-
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-344	-482
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-145
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-22 460	-29 736
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-22 135**	**-30 363**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning från dotterbolag		647	-
Upptagna lån hos kreditinstitut		114 000	-
Amortering av låneskulder		-150 000	-146 568
Koncerninternt utlåning		-63 762	-39 862
Koncerninternt inlåning		233 536	50 753
Utlåning till närstående bolag		-20 000	-
Lämnade aktieägartillskott		-138 400	-21 485
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-23 979**	**-157 162**
Årets kassaflöde		**-49 706**	**-265 180**
Likvida medel vid årets början	13	75 581	340 761
Likvida medel vid årets slut		**25 875**	**75 581**

Erhållna och betalda räntor
Erhållna och betalda räntor. Under året har bolaget erhållit 6,2 Mkr (40,2) i ränteintäkter och betalat 13,3 Mkr (47,9) i räntekostnader.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2EA0E32-F4B9-4B9F-1E2A-C0A1E1C4E32C

Innehållsförteckning moderbolagets noter

Not	Avser	sida
1	Väsentliga redovisningsprinciper	91
2	Väsentliga uppskattningar och bedömningar	91
3	Totala intäktemas fordelning	91
4	Arvode till revisorer	91
5	Anstallda och personalkostnader	91
6	Leasing	92
7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	92
8	Räntekostnader och liknande resultatposter	92
9	Resultat från andelar i koncernforetag	92
10	Bokslutsdispositioner	92
11	Skatt	92
12	Maskiner och inventarier	93
13	Finansiella instrument	93
14	Andelar i koncernföretag	93
15	Fordringar hos koncernföretag	94
16	Andelar i intressebolag	94
17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94
18	Aktiekapital	94
19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94
20	Kassaflödesinformation	94
21	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	95
22	Transaktioner med närstående	95
23	Fordringar hos intressebolag	95
24	Forslag till vinstdisposition	95
25	Händelser efter balansdagens utgång	95

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B3E4AC2E27F4189FBEDC1E4CC7E3CC4

Moderbolagets noter

1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den 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. Alla belopp redovisas i tusentals kronor.

Uppställning
Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget upprställda 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 IAS7 Rapport över kassaflöden.

Resultat från andelar 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.

Andelar i dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärde-metoden. Andelarna tas upp till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar. Därutöver inkluderas transaktionsavgifter i värdet. I de fall bokfört värde överstiger dotterbolagens 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 omvärldsfaktorer 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 resultaträkningen. 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 skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens Not 28 Finansiella risker.

Leasingavtal
Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter för avtal där Arlandastad 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, d.v.s. 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.

2 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 påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

3 Totala intäkternas fördelning

	2024	2023
Hyresintäkter DriveLab Center	-	9 989
Management fees	7 681	9 995
Övriga intäkter	1 611	1 581
Summa	**9 292**	**21 565**

Avsaknaden av hyresintäkter år 2024 beror på att en omstrukturering av låneportföljen gjordes 2023 och att fastigheten avyttrades internt till ett dotterbolag.

4 Arvode till revisorer

	2024	2023
Revisionsuppdraget	-1 303	-1 234
Skatterådgivning	-156	-72
Övriga tjänster	-13	-205
Summa	**-1 472**	**-1 511**

Med revisionsuppdrag avses legstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iaktagelser vid sådan granskning eller genomförande av övriga arbetsuppgifter.

5 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens Not 11 Anställda och personalkostnader.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6EA9CE8221F4169F1BE7C7E13E3C2

6 Leasing

	2024	2023
Inom 1 år	-524	-316
Mellan 2-5 år	-567	-429
Mer an 5 år	-	-
Summa	**-1 091**	**-745**

Periodens kostnadsförda leasingavgifter uppgick till 567 (401) Tkr. Moderbolagets leasingavtal avser bilar och lokaler.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	1 638	84
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	4 660	40 105
Summa	**6 298**	**40 189**

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån	-10 106	-47 825
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-2 846	-27
Summa	**-12 952**	**-47 852**

9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Utdelning från andelar i koncernforetag	647	-
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	774	160 641
Nedskrivning andelar i koncernforetag	-118 900	-
Summa	**-117 479**	**160 641**

10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-157 550	-96 749
Erhållna koncernbidrag	69 500	68 022
Summa	**-88 050**	**-28 727**

11 Skatt

Uppskjuten skatt

	2024	2023
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-4 703
Redovisad skatt	**-**	**-4 703**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	**-246 196**	**47 653**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	50 716	-9 817
Skatteeffekt av;		
Ej skattepliktiga intäkter	169	7
Ej avdragsgilla kostnader	-161	-139
Effekt av ränteavdragsreglerna	-1 377	-897
Effekt av fastighetsförsäljningar	-	-13 793
Utdelning näringsbetingade andelar	133	-
Avyttring naringsbetingade andelar	159	13 162
Nedskrivning näringsbetingade andelar	-24 493	-
Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott	-25 057	6 774
Övrigt	-89	-
Redovisad skatt	**-**	**-4 703**
Effektiv skattesats	0,0%	9,9%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA6CE2-27A4-4189-9F1B-BED0C31E2CA

12 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**3 024**	**3 499**
Inköp under året	-	146
Försäljning utrangering	-	-620
Utgående anskaffningsvärde	**3 024**	**3 024**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-1 683**	**-1 728**
Årets avskrivningar	-395	-431
Försäljning utrangering	-	476
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 078**	**-1 683**
Utgående redovisat värde	**946**	**1 341**

13 Finansiella instrument

	2024-12-31		2023-12-31	
Finansiella tillgångar	**Upplupet anskaffnings-värde**	**Verkligt värde**	**Upplupet anskaffnings-värde**	**Verkligt värde**
Fodringar hos koncernföretag	1 174 959	1 174 959	1 111 188	1 111 188
Kundfordringar	981	981	58	58
Övriga fordringar	52 310	52 310	75 240	75 240
Kassa och bank	25 874	25 874	75 581	75 581
Summa	**1 254 124**	**1 254 124**	**1 262 067**	**1 262 067**

	2024-12-31		2023-12-31	
Finansiella skulder	**Upplupet anskaffnings-värde**	**Verkligt värde**	**Upplupet anskaffnings-värde**	**Verkligt värde**
Skulder till kreditinstitut	114 000	114 000	150 000	150 000
Skulder till koncernföretag	540 309	540 309	218 723	218 723
Leverantörsskulder	1 309	1 309	4 128	4 128
Övriga kortfristiga skulder	6 976	6 976	889	889
Summa	**662 594**	**662 594**	**373 740**	**373 740**

14 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**32 197**	**215 712**
Förvärv/avyttring/aktieägartillskott	144 181	-183 515
Nedskrivningar	-118 900	-
Utgående anskaffningsvärde	**57 478**	**32 197**
Utgående redovisat värde	**57 478**	**32 197**

Företag	Organisationsnr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde 2024-12-31	Redovisat värde 2023-12-31
Arlandastad Ost 2 AB	559376-8186	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm	100,00%	218	618
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad Testtrack AB	556761-8870	Stockholm	100,00%	-	100
Arlandastad Motortown AB	556776-0367	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm	100,00%	100	100
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm	100,00%	100	100
Stockholm Drive Lab AB	556873-7380	Stockholm	100,00%	100	100
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100,00%	16 150	50
Fastighetsbolaget Arlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	100,00%	-	-
Scandinavian XPO AB	559140-9710	Stockholm	100,00%	1 150	1 250
SEBE Flygets långtidsparkering AB	556750-0656	Stockholm	100,00%	-	879
Arlandastad Extra 7 AB	559424-6968	Stockholm	100,00%	-	-
BM Norslunda AB	559410-1502	Stockholm	100,00%	6 660	-
Arlandastad Extra 8 AB	559481-2058	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad Extra 9 AB	559434-5281	Stockholm	100,00%	-	-
Training Partner Invest Nordic AB	556794-8491	Stockholm	100,00%	-	-
Certifierings Partner Nordic AB	556674-4727	Stockholm	100,00%	-	-
Training Partner Nordic AB	556475-6855	Stockholm	100,00%	-	-
Verkstads- och besiktningsteknik i Mälardalen AB	559154-0777	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad F59 1 AB	559376-8400	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad F59 2 AB	559376-8418	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad F59 3 AB	559376-8426	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad F59 4 AB	559376-8434	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad F59 5 AB	559376-8442	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad F59 6 AB	559376-8459	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad F59 7 AB	559376-8467	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad F59 8 AB	559376-8475	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad F59 9 AB	559376-8483	Stockholm	100,00%	-	-
Arlandastad F59 10 AB	559376-8491	Stockholm	100,00%	-	-
Airports Worldwide Sweden Holding AB	556942-6595	Nyköping	100,00%	33 000	29 000
Stockholm Skavsta Flygplats AB	556237-4313	Nyköping	90,10%	-	-
Stockholm Skavsta Airport AB	559447-7837	Nyköping	100,00%	-	-
Stockholm Skavsta Operations Holding AB	559354-9487	Nyköping	100,00%	-	-
Stockholm Skavsta Properties Holding AB	559447-7827	Nyköping	100,00%	-	-
				57 478	**32 197**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA9CE927F4B95F1BEA9C1A4E32C4

15 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**1 045 003**	**722 154**
Tillkommande fordringar	75 800	734 004
Avgående fordringar	-84 131	-411 156
Utgående anskaffningsvärde	**1 036 672**	**1 045 003**
Utgående redovisat värde	**1 036 672**	**1 045 003**

16 Andelar i intressebolag

Se koncernens Not 22 Andelar i intressebolag.

17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 453	6 774
Redovisat värde	**1 453**	**6 774**

18 Aktiekapital

Per 2024-12-31 består aktiekapitalet av 63 255 586 stycken aktier med ett kvotvärde om 0,009 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 27, Eget kapital.

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	1 662	2 004
Upplupna fastighetskostnader	-	5 044
Upplupna personalkostnader	1 653	129
Övriga upplupna kostnader	926	1 581
Redovisat värde	**4 242**	**8 758**

20 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2024**	**2023**
Av- och nedskrivningar	119 309	3 023
Resultat från internförsäljning	-	-116 000
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	-774	
Bokslutsdispositioner	88 050	28 727
Summa	**206 585**	**-84 250**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	2024-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödes-påverkande förändringar	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	150 000	-36 000	-	114 000
Skulder till koncernföretag	218 723	233 356	88 229	540 308
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**368 723**	**197 356**	**88 229**	**654 308**

	2023-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödes-påverkande förändringar	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 523 184	-146 568	-1 226 616	150 000
Skulder till koncernföretag	-	-21 485	240 208	218 723
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**1 523 184**	**-168 053**	**-986 408**	**368 723**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9C3E27418B9F1BED0C3E3C4C1E3C4

21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	-	256 200
Summa	**-**	**256 200**

Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtaganden	1 310 328	1 297 695
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	1 075	-
Summa	**1 311 403**	**1 297 695**

22 Transaktioner med närstående

	2024			
	Försäljning till närstående	**Inköp från närstående**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Dotterföretag:	7 681	1 265	102	-
Intresseföretag:	281	125	8	-
Ledande befattningshavare i moderbolaget*	-	-	-	-

	2023			
	Försäljning till närstående	**Inköp från närstående**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Dotterföretag:	11 669	1 187	-	397
Intresseföretag	-	286	-	39
Ledande befattningshavare i moderbolaget*	-	42	-	-

*Som ersättning till ledande befattningshavare redovisas arvoden till styrelseledamoter för enstaka uppdrag utöver styrelsearbetet.

23 Fordringar hos intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**2 513**	**2 513**
Tillkommande fordringar	-	-
Avgående fordringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**2 513**	**2 513**
Utgående redovisat värde	**2 513**	**2 513**

24 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	2024-12-31	2023-12-31
Balanserat resultat, tkr	982 284	939 334
Under året övrigt tillskjutet kapital, nyemission	-	-
Årets resultat, tkr	-246 196	42 950
	736 088	**982 284**
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:		
Utdelning till aktieägare	-	-
I ny räkning överföres	736 088	982 284
	736 088	**982 284**

25 Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2EA0E32-F4B9-4F1E-AC01-1E2C4

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 den 27 mars 2025

Peter Wågström
Styrelseordförande

Leif West
Styrelseledamot, vice ordförande

Sunniva Fallan Röd
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Peter Markborn
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Tomas Rudin
Styrelseledamot

Per Taube
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 mars 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE922F41B69F1BE2C01AE32C2

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arlandastad Group AB (publ) för år 2024-01-01 – 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–96 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och finansiell ställning för 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 vårt 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 2-60 och 99-106. 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 det avseendet.

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 Redovisningsstandarder 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 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 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 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 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B3A6CE3C-7F4B-4B9F-BE0C-7E3C2C

de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Arlandastad Group AB (publ) för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner 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 vårt 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 medelsförvaltingen 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 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 27 mars 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2A8CE3274F1B9B1BE0C7E1E3C2

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 AB (publ) ("Arlandastad Group" eller "Bolaget") 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 därtill 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 2024 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 börsvärde uppgick vid årets slut till 1 790 Mkr. Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 33.

Bolagsstämma

I enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman 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 styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer. Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan bolaget även hålla extra bolagsstämma. Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

Kallelse till bolagsstämma
Tid och sätt för kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma regleras av aktiebolagslagen och Bolagets bolagsordning. Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämma ske 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.

Kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där frågor om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Verkställande direktörens arbete utvärderas löpande och minst en gång per år utan närvaro av bolagsledningen.

Rätt att närvara vid bolagsstämma
Alla aktieägare som är rösträttsregistrerade, i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman med beaktande av rösträttsregistreringar som gjorts senast fyra 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 om att få ett ärende behandlat på årsstämman ska vara styrelsen tillhanda vid den tidpunkt som anges i information på Bolagets webbplats senast i samband med Bolagets Q3-rapport.

Valberedning

Styrelsens ledamöter väljs årligen av årsstämman. Vid behov kan val av styrelseledamöter ske på extra bolagsstämma. 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 störste aktieägare som är oberoende av ovan nämnda 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 maximalt 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.

I enlighet med Koden har Bolagets valberedning 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.

Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman samt extra bolagstämma där val ska ske.

Styrelsen

Årsstämman 2024 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att antalet styrelse-ledamöter, intill nästa årsstämma har hållits, ska uppgå till åtta (8) styrelseledamöter utan suppleanter samt att antalet revisorer intill nästa årsstämma ska vara en (1) revisor och ingen revisorssuppleant. För tiden intill dess nästa årsstämma avhållits omvaldes Peter Wågström, Per Taube, Peter Markborn, Tomas Rudin, Leif West, Sunniva Fallan Röd och Maria Halling Rankka till ordinarie styrelseledamöter samt valdes Krister Karlsson som ny styrelseledamot i enlighet med valberedningens förslag. Peter Wågström omvaldes som styrelseordförande i enlighet med valberedningens förslag. Information om ledamöterna finns på sidan 102–103. Verkställande direktörens arbete utvärderas löpande och minst en gång per år utan närvaro av bolagsledningen.

Utskott

Ersättningsutskott
Styrelsens ersättningsutskott består av Peter Wågström (utskottets ordförande) och Tomas Rudin. 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 bolagsledningen
- övervaka och utvärdera pågående program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt sådana program

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B3EA0CE3E7F41B9BFBEAC0C71E3C2C

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

Styrelsens revisionsutskottet består av Peter Markborn (ordförande) och Maria Rankka. 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 bokslutskommunikéer 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,
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisor, och
- utvärdera och godkänna revisors revisionsplan avseende omfattning och prioriterade områden

Intern kontroll över finansiell rapportering

Arlandastad 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. Arlandastad Group har inte någon avdelning för intern revision. Styrelse och vd är ytterst ansvariga för att säkerställa att interna kontroller utvecklas, kommuniceras till och förstås av de anställda som ansvarar för de individuella kontrollrutinerna samt för att se till att kontrollrutinerna övervakas, verkställs, uppdateras och underhålls. Chefer på de olika nivåerna ansvarar 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 tillämplig lagstiftning, 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. Bolagets verksamhet är i allt väsentligt väldigt homogen samt geografiskt sammanhållen, vilket underlättar styrningen. Bolaget har väl utvecklade processer som löpande utvärderas. Bolaget gör prognoser i samband med varje kvartal och utfall stäms av mot budget löpande under året. Styrelsen anser därför inte att är det nödvändigt med en intern revision med hänsyn till det uppföljningsarbete som sker internt som ett komplement till den externa revisionen utan bedömer att bolaget upprätthåller en effektiv intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet har under 2024 i sitt arbete med intern kontroll och finansiell rapportering inte funnit anledning att rapportera till styrelsen om några väsentliga brister i interna kontrollen samt den finansiella rapporteringen.

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 mångfaldspolicy upprättad då kriterierna för upprättandet av en sådan policy inte uppfylls.

Vd och bolagsledning

Koncernledningen bestod under 2024 av vd, CFO, kommunikationschef, chef för HR och hållbarhet samt chef för Fastighetsförädling. Information om vd och övriga i koncernledningen presenteras på sidan 101.

Ersättningar

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. Årsstämman 2024 beslutade att arvode till var och en av de stämmovalda styrelseledamöterna, som inte är anställda i Arlandastadkoncernen, 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 Arlandastadkoncernen. Ingen ersättning utgår för ledamöter av ersättningsutskottet. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till något arvode efter de har avgått som styrelseledamöter.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämmorna 2023 och 2024 har beslut fattats om långsiktiga incitamentsprogram, LTIP 2023 och LTIP 2024, innebärande emission av teckningsoptioner och efterföljande överlåtelse av aktier och/eller teckningsoptioner till ledande befattningshavare om förutsättningarna i de långsiktiga incitamentsprogrammen är uppfyllda.

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

Bolagets revisor 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 revisions-berättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagsordningen ska bolaget ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer, med eller utan suppleanter. Bolagets revisor är, fram till slutet av nästa årsstämma, revisionsfirman Ernst & Young AB med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. Gabriel Novella är auktoriserad revisor och är medlem i FAR.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 99-100 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 en 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. Upplysningar 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 27 mars 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2EA9C3E27F4189BFBEA0C7913E3C2

Koncernledning



Dieter Sand (född 1970)
Vd

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

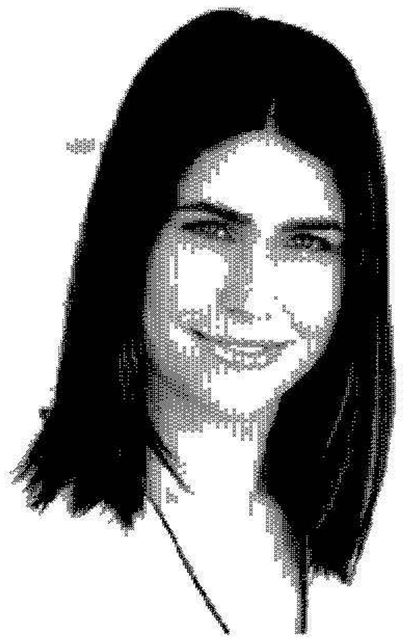
Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2024 (eget eller via bolag) uppgick till 3 887



Henrik Morén (född 1963)
CFO

Utbildning
Henrik Morén har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2024 (eget eller via bolag) uppgick 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 journalistiskt skrivande från Folkuniversitetet, tryckssaksproduktion från Distansskolan se m fl

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2024 (eget eller via bolag) uppgår till 0



Erik Nyberg (född 1977)
Chef Fastighetsförädling

Utbildning
Erik Nyberg har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Hogskolan

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2024 (eget eller via bolag) uppgick till 990



Anna Stenströmer (född 1986)
HR- och Hållbarhetschef

Utbildning
Anna Stenstromer har en fil kand från Luleå Tekniska Universitet samt masterexamen från Sveriges Lantbruks Universitet.

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2024 (eget eller via bolag) uppgick till 0

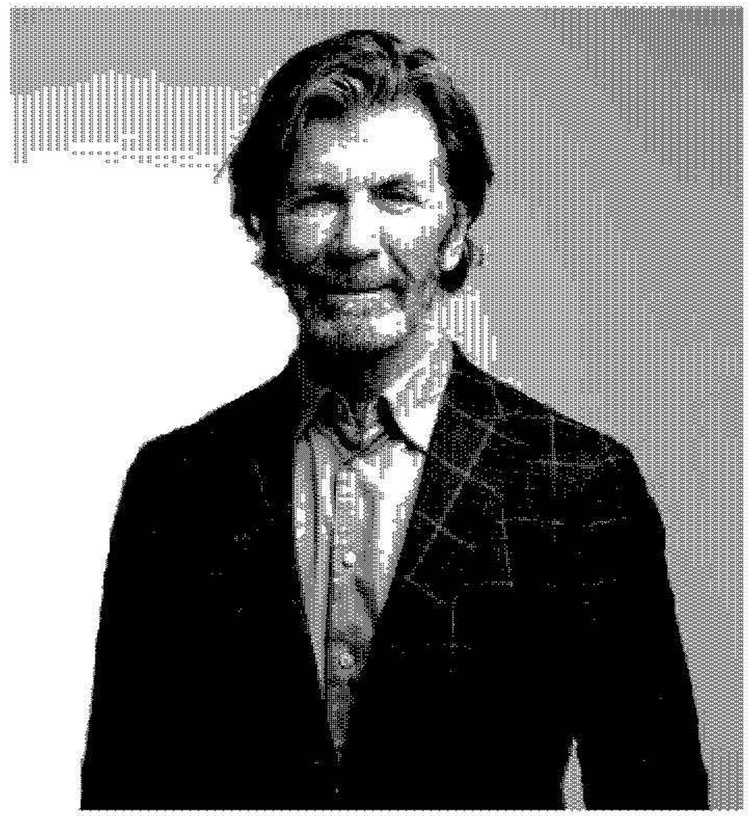
This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9EA9CE2274A9B9F1BE9C81E2CA

Styrelse



Peter Wågström
Styrelseordförande

Peter Wågström (född 1964) kommer närmast från NCC som koncernchef och vd med gedigen erfarenhet av bostads- och fastighetsutveckling.
Utbildning
Peter Wågström har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan
Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Brunkeberg Systems AB, Sveafastigheter AB och i det egna bolaget Arrecta AB. Styrelseledamot i Eastnine AB (publ), Tredje AP-fonden och MVB Holding AB. Styrelseledamot i Nacka Fastigheter AB under 2023, 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 2024 (eget eller via bolag) uppgick till 180 000.



Leif West
Vice ordförande

Leif West (född 1962) arbetar sedan 2009 som koncernchef och vd för Gelbakoncernen som är den största enskilda ägaren i Arlandastad Group AB.
Utbildning
IHM Business School.
Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Moment Group AB (publ), Surewood Housing (fd Anebyhusgruppen), 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 2024 (eget eller via bolag) uppgick till 0.



Sunniva Fallan Röd
Styrelseledamot

Sunniva Fallan Rod (född 1972) har arbetat många år inom hotellbranschen bland annat som hoteldirektör, vd och COO. Sunniva är i dag vd för Sturebadet AB.
Utbildning
Sunniva Fallan Rod 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 Hotell ek. för. Extern VD för Sturebadet Lakarmottagning Kommanditbolag, Sturebadet Aktiebolag, Sturebadet Holding AB, Sturebadet Haga Aktiebolag och SciLife Clinic AB. Styrelsesuppleant i CF 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 2024 (eget eller via bolag) uppgick till 1 161.

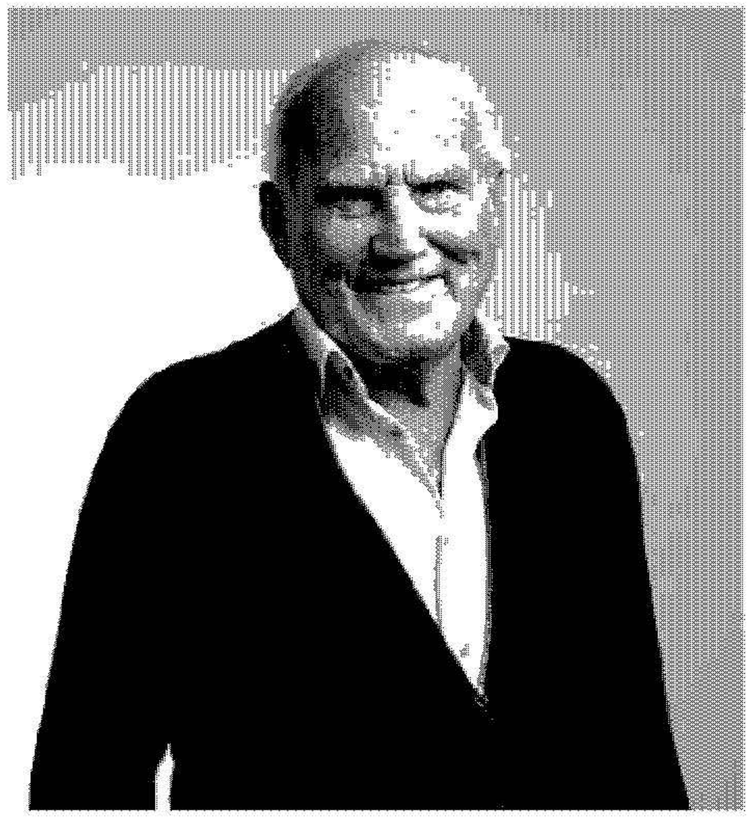


Krister Karlsson
Styrelseledamot

Krister Karlsson (född 1970) är vice vd på Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Han har 20 års erfarenhet inom entreprenadgenomförande och fastighetsutveckling, bland annat från NCC-koncernen samt som chef för projekt- och fastighetsutveckling på Rikshem.
Utbildning
Krister Karlsson är byggnadsingenjör med examen från Rudbecksgymnasiet i Örebro kompletterat med högskolestudier inom fastighet, juridik och marknadsföring på KTH och Uppsala universitet.
Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseledamot i dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).
Beorende/oberoende
Oberoende i förhållande till
Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Nej
Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2024 (eget eller via bolag) uppgick till 0

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA8C3E2274-4B9B-1EB2-C7E1-1E3C4

Styrelse



Peter Markborn
Styrelseledamot

Peter Markborn (född 1945) med karriär inom Andersen Worldwide, där han var partner sedan 1979. Peter är vd i PMAC AB samt bedriver egen konsultverksamhet med bland annat styrelsearbete.

Utbildning
Peter Markborn har en civilekonomexamen från Lunds Universitet.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Djursnäs Säteri AB och Lindholmen Skogar AB samt styrelseledamot för Styviken Invest AS, Vineberg Invest AS.

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

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2024 (eget eller via bolag) uppgick till 120 000



Maria Rankka
Styrelseledamot

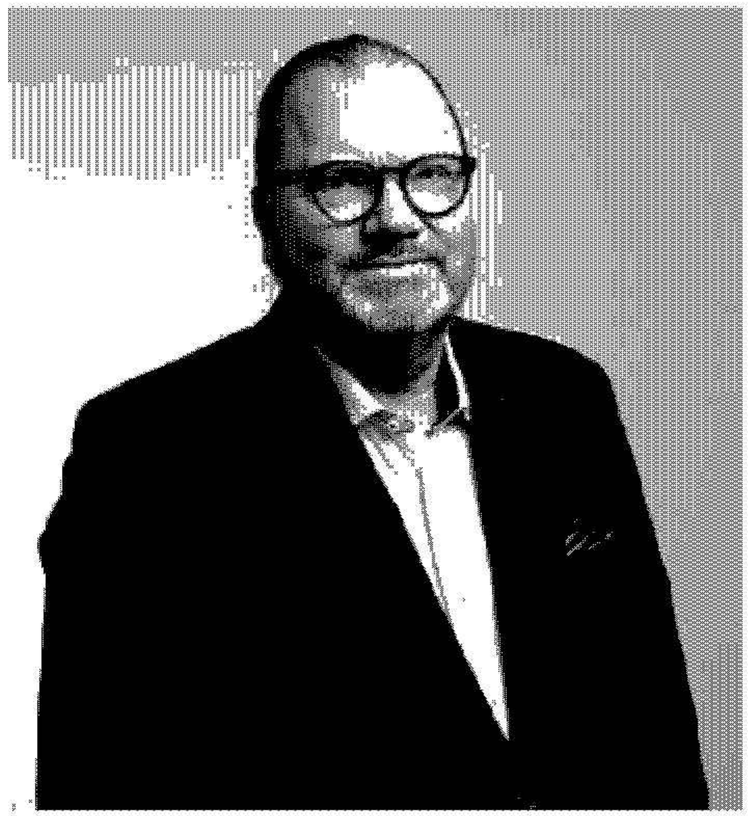
Maria Rankka (född 1975) är verksam som entreprenör och investerare. Hon är arbetande ordförande i Cellcolabs och medgrundare till diagnostikbolaget ABC Labs. Maria har tidigare bland annat varit vd för Stockholms Handelskammare.

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, Genova, Medoma och Sveab. 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 2024 (eget eller via bolag) uppgick till 30 000.



Tomas Rudin
Styrelseledamot

Tomas Rudin (född 1965) har en bakgrund som oppositionsborgarråd 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 Toolgate Holding AB. Styrelseledamot i Glocal Village AB, Aktiebolaget Solvalla Travbana, Solvalla 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 2024 (eget eller via bolag) uppgick till 1 450.



Per Taube
Styrelseledamot

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

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Gelba Management AB och Sturebadet Holding AB. Styrelseledamot i ett antal bolag inom Gelbakoncernen samt Senior Corporate Advisor, SIPRI.

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

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2024 (eget och via bolag) uppgick till 29 491 201

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EAB3E3-27F4-4B9F-AE2C-4E3C4A4C1E2C

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 rörelsefastigheter.

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

Medelantal utestående aktier
Genomsnitt antal utestående aktier under perioden.

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

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 fastighets- beståndet med återläggning av uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Substansvärde (NAV) används för att ge intressenter information om Arlandastad Groups långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

BTA, kvm
Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning
Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader
I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och fastighetsskatt som avskrivning på rörelsefastigheter.

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

Hyresvärde
Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg.

LOA, kvm
Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

Projektvinst, %
Marknadsvärdet efter genomförda projekt minus total investering i procent av total investering.

Överskottsgrad, %
Driftnetto, ej inkluderat avskrivningar på rörelsefastigheter, i segment fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2E4CE97-F418-4F1B-BE0C-71E2C4

Härledning av nyckeltal

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

Överskottsgrad

Tkr	2024	2023
Hyresintäkter	202 984	205 134
Fastighetskostnader	-50 621	-50 751
Driftnetto	**152 363**	**154 383**
Överskottsgrad	**75%**	**75%**

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

Motivering
Anges för att belysa löpande intjäning i fastighetsförvaltningen.

Räntetäckningsgrad fastighetsförvaltning

Tkr	2024	2023
Driftnetto	152 363	154 383
Finansiella kostnader	-85 007	-94 208
Räntetäckningsgrad	**1,8**	**1,6**

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

Motivering
Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Resultat per aktie

Tkr	2024	2023
Periodens resultat	-87 602	-127 391
Medelantal utestående aktier	63 255 586	63 255 586
Resultat per aktie	**-1,4**	**-2,0**

Definition
Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Motivering
Används för att belysa avkastning på aktierna.

Belåningsgrad fastigheter

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	1 574 512	1 597 731
Verkligt värde fastigheter	6 638 000	6 514 550
Belåningsgrad	**24%**	**25%**

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

Motivering
Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Avkastning på eget kapital

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat	-87 602	-127 391
Ingående eget kapital	4 522 406	4 658 968
Utgående eget kapital	4 429 291	4 522 406
Genomsnittligt eget kapital	**4 475 849**	**4 590 687**
Avkastning på eget kapital	**-2,0%**	**-2,8%**

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

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

Soliditet

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	4 446 449	4 534 051
Balansomslutning	7 482 053	7 413 930
Soliditet	**59%**	**61%**

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

Motivering
Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5CA8C3E-2274-4B9F-AE2C-4E3C2C

Fortsättning Härledning av nyckeltal

Substansvärde (NAV) per aktie

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	4 446 449	4 534 051
Uppskjuten skatteskuld	912 691	904 163
Antal utestående aktier	63 255 586	63 255 586
Substansvärde	**5 359 140**	**5 438 214**
Substansvärde (NAV) per aktie	**84,7**	**86,0**

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

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

Projektvinst

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Marknadsvärde förvaltnings-fastigheter	6 074 000	5 956 550
Avgår marknadsvärde byggrätter	-3 375 000	-3 363 450
Marknadsvärde rörelsefastigheter	564 000	558 000
Avgår bokfört värde mark	-285 300	-270 378
Marknadsvärde efter genomförda projekt	**2 977 700**	**2 880 722**
Total investering	**2 265 000**	**2 244 000**
Projektvinst, Tkr	**712 700**	**636 722**
Projektvinst, %	**31%**	**28%**

Definition
Marknadsvärde efter genomförda projekt minus total investering i procent av total investering

Motivering
Används för att belysa avkastning på nedlagd investering vid projektutveckling

Finansiell kalender

27 mars 2025
Års- och hållbarhetsrapport 2024

29 april 2025
Årsstämma, Stockholm

15 maj 2025
Delårsrapport för perioden januari – mars 2025

17 juli 2025
Delårsrapport för perioden januari – juni 2025

13 november 2025
Delårsrapport för perioden januari – september 2025

18 februari 2026
Bokslutskommuniké 2025

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA8C3E2274-4B9F-1E82-C0A4-1E3DC

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
B9EA0E9274B89F1BEA0C1AE3C2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5EA8CE5271F4B59F1BE4CC1AE32C4

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

Text och produktion
Arlandastad Group och Priority

Bilder
Arlandastad Group, Adobe Stock, baraBild, Emittent Media, Locka, Nyköpings kommun, One More, Quality Hotel™ Arlanda XPO, TMRW, Unsplash

Tryck
Åtta45 Tryckeri AB