20240816020800

# Årsredovisning

**för**

# Training Partner Invest Nordic AB

556794-8491

Räkenskapsåret

2023

**Innehållsförteckning**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |


Undertecknad styrelseledamot i Training Partner Invest Nordic AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 31 maj 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

ARLANDASTAD 2024-06-10

*Erik Nyberg*

Sybg3fxL4A-rkg-3feL4R

20240816020081

Styrelsen och verkställande direktören för Training Partner Invest Nordic AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Training Partner Invest Nordic AB äger och förvaltar aktier i de helägda dotterbolagen Certifierings Partner Nordic AB, org.nr 556674-4727 och Training Partner Nordic AB, org.nr 556475-6855.

Koncernens verksamhet består i att bedriva och utveckla utbildning och certifieringsverksamhet tillsammans med våra kunder inom fordonsbranschen.

Med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Sigtuna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året fortsatt att tillsammans med engagerade medarbetare, kunder och partners utveckla och leverera kompetensutveckling till fordonsbranschen. Flera nya avtal har tecknats och utbildningar har utvecklats i nära partnerskap med våra kunder.

Flertalet stora event har genomförts där kända varumärken i branschen har informerats, utbildats och testkört nya elektriska bilmodeller på våra testbanor. Då vi befinner oss i Explore Arlandastad har koncernen varit den självklara parten.

Under året har Certifierings Partner Nordic AB blivit ackrediterat av SWEDAC såsom ett kontrollorgan för SERMI:2023.

## Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Arlandastad Group AB, org.nr 556694-0978, med säte i Stockholm.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2023** | **2022** | **2021** | **2019/20** (18 mån) | **2018/19** (18 mån) |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 | -2 | -32 | -28 026 | -32 458 |
| Soliditet (%) | 19 | 19 | 22 | 16 | neg |

Sybg3fxL4A-rkg-3feL4R

20240816020082

## Förändringar i eget kapital

| | Aktie-kapital | Fri överkurs-fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 197 500 | 712 500 | 6 916 092 | -1 580 | **7 824 512** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -1 580 | 1 580 | **0** |
| Årets resultat | | | | -1 950 | **-1 950** |
| **Belopp vid årets utgång** | **197 500** | **712 500** | **6 914 512** | **-1 950** | **7 822 562** |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| fri överkursfond | 712 500 |
| balanserad vinst | 6 914 512 |
| årets förlust | -1 950 |
| | **7 625 062** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 7 625 062 |
| | **7 625 062** |

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

Sybg3fxL4A-rkg-3feL4R

20240816020083

# Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 950 | -1 580 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **-1 950** | **-1 580** |
| **Rörelseresultat** | | **-1 950** | **-1 580** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-1 950** | **-1 580** |
| **Resultat före skatt** | | **-1 950** | **-1 580** |
| **Årets resultat** | | **-1 950** | **-1 580** |

Sybg3fxL4A-rkg-3feL4R

20240816020084

# Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 2, 3 | 11 454 356 | 11 454 356 |
| Fordringar hos koncernföretag | 4 | 28 000 000 | 28 000 000 |
| | | **39 454 356** | **39 454 356** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **39 454 356** | **39 454 356** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 276 050 | 2 276 050 |
| | | **2 276 050** | **2 276 050** |
| ***Kassa och bank*** | | 22 156 | 24 106 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 298 206** | **2 300 156** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **41 752 562** | **41 754 512** |

Sybg3fxL4A-rkg-3feL4R

20240816020085

# Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 197 500 | 197 500 |
| | | **197 500** | **197 500** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Överkursfond | | 712 500 | 712 500 |
| Balanserad vinst | | 6 914 512 | 6 916 092 |
| Årets resultat | | -1 950 | -1 580 |
| | | **7 625 062** | **7 627 012** |
| **Summa eget kapital** | | **7 822 562** | **7 824 512** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 33 930 000 | 33 930 000 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **33 930 000** | **33 930 000** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **41 752 562** | **41 754 512** |

Sybg3fxL4A-rkg-3feL4R

20240816020860

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

*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, organisationsnummer 556694-0978, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

### Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Andelar i koncernföretag

| | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 65 038 800 | 59 108 800 |
| Förvärv av andelar | 0 | 5 930 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **65 038 800** | **65 038 800** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -53 584 444 | -53 584 444 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-53 584 444** | **-53 584 444** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **11 454 356** | **11 454 356** |

Sybg3fxL4A-rkg-3feL4R

20240618024202

## Not 3 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital-andel | Rösträtts-andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|
| Certifierings Partner Nordic AB | 100 | 100 | 1 000 | 5 524 356 |
| Training Partner Nordic AB | 100 | 100 | 2 000 | 5 930 000 |
| | | | | **11 454 356** |

| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat |
|---|---|---|---|---|
| Certifierings Partner Nordic AB | 556674-4727 | Sigtuna | 5 967 508 | 39 911 |
| Training Partner Nordic AB | 556475-6855 | Sigtuna | 28 627 841 | -265 205 |

## Not 4 Fordringar hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 28 000 000 | 28 430 000 |
| Avgående fordringar | 0 | -430 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **28 000 000** | **28 000 000** |
| **Utgående redovisat värde** | **28 000 000** | **28 000 000** |

## Not 5 Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Borgensåtagande för dotterbolag | 8 000 000 | 8 322 208 |
| | **8 000 000** | **8 322 208** |

## Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Per 2024-05-03 förvärvades bolaget Verkstad och Besiktningsteknik i Mälardalen AB, 559154–0777, som är specialiserat på certifiering inom besiktning och kylteknik för fordonsbranschen. Med förvärvet stärker Training Partner sin redan starka position på marknaden och blir därmed marknadsledande inom segmentet.

Sybg3fxL4A-rkg-3feL4R

20240816020088

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Dieter Sand
Ordförande

Erik Nyberg

Magnus Almquist
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Sybg3fxL4A-rkg-3feL4R

20240816002089

COMPLETED BY ALL
31.05.2024 08:35

SENT BY OWNER:
Magnus Almquist · 30.05.2024 14:35

DOCUMENT ID:
rkg-3feL4R

ENVELOPE ID.
Sybg3fxL4A-rkg-3feL4R

# Document history

DOCUMENT NAME.
556794-8491 Training Partner Invest Nordic AB för 20230101-2023 1231.pdf
9 pages

## Activity log

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. MAGNUS ALMQUIST | Signed | 30.05.2024 14:43 | eID | Swedish BankID (DOB: 1965/01/11) |
| *magnus.almquist@trainingpartner.se* | Authenticated | 30.05.2024 14:42 | Low | IP: 185.117.107.122 |
| 2. HEINZ DIETER SAND | Signed | 30.05.2024 14:47 | eID | Swedish BankID (DOB: 1970/05/02) |
| dieter.sand@arlandastad.se | Authenticated | 30.05.2024 14:46 | Low | IP: 81.230.224.248 |
| 3. Erik Oskar Wilhelm Nyberg | Signed | 30.05.2024 15:24 | eID | Swedish BankID (DOB: 1977/05/13) |
| erik.nyberg@arlandastad.se | Authenticated | 30.05.2024 15:24 | Low | IP: 31.211.206.44 |
| 4. GABRIEL NOVELLA | Signed | 31.05.2024 08:35 | eID | Swedish BankID (DOB: 1982/09/04) |
| gabriel.novella@se.ey.com | Authenticated | 31.05.2024 08:35 | Low | IP: 213.115.65.135 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

*Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.*
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

20240612153630

EY

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Training Partner Invest Nordic AB, org.nr 556794-8491

## Rapport om årsredovisningen

*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Training Partner Invest Nordic AB för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 –2023-12-31).

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Training Partner Invest Nordic 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 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 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 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. 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: X5EQU-C8MQH-AF4F4-0QZAU-TE11U-YIF07

20240612155631

EY

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Training Partner Invest Nordic AB för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 –2023-12-31) 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 Training Partner Invest Nordic 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 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 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en 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: X5EQU-CBMQH-AFAF4-0QZAU-TE11U-YIF07

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."*

20240612153632

**GABRIEL NOVELLA**
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2024-05-31 06:37:45 UTC*

BankID

*Penneo dokumentnyckel: X5EQ-CBMQH-AF4F4-0QZAU-TE11U-YIF07*

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

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

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

# Vi gör plats för framtiden

År- och hållbarhetsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0A0C5442-7CC6-47FA-BAB3-1B8A9A28732

# Innehållsförteckning

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

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

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

45 **Legal årsredovisning**
46 Förvaltningsberättelse
49 Räkenskaper
55 Noter
72 Styrelsens intygande
73 Revisionsberättelse
75 Bolagsstyrningsrapport
77 Koncernledning
78 Styrelse

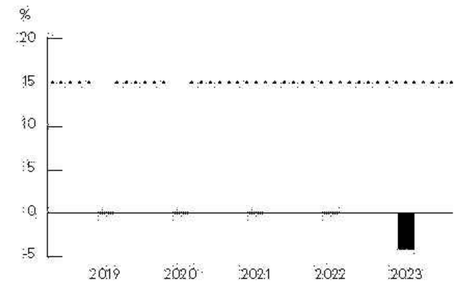
79 Definitioner

# Det här är Arlandastad Group

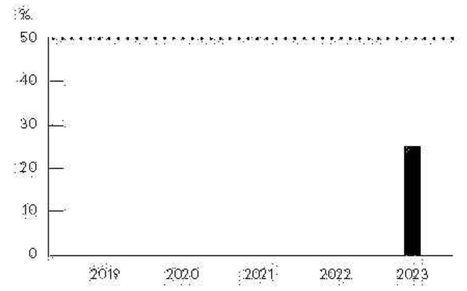
Arlandastad Group identifierar och tar tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden och skapar därmed värden för investerare och samhället i stort. Vi kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning samt driver operativa verksamheter i de fall det tillför värden till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

**Finansiella mål**

Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent




Belåningsgraden ska över tid ej överstiga 50 procent




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
A4QS-42JC-QSAY-FSBS-1GMW-2ZXZ-2

# Året i korthet

## Nyckeltal

**6 515** MKR
(2022: 6 584 Mkr)
Marknadsvärde fastighetsportföljen

**421,7** MKR
(2022: 295,9 Mkr)
Intäkter

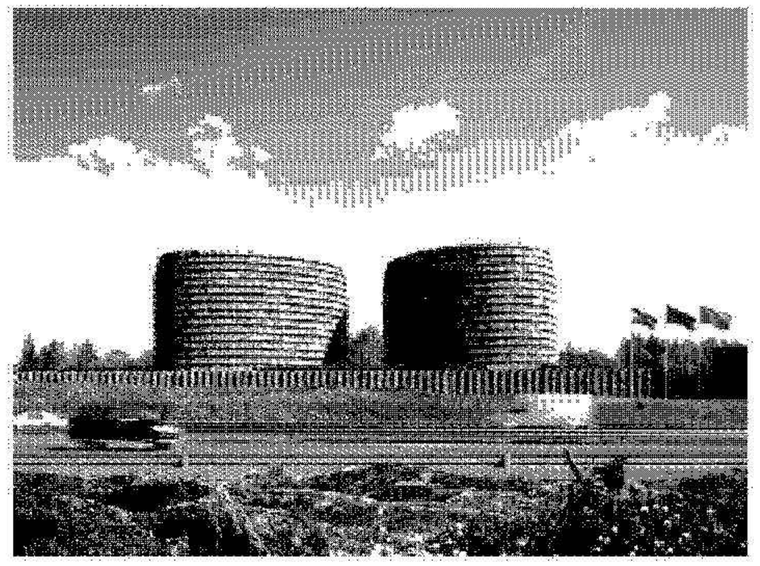
**25** %
(2022: 25%)
Belåningsgrad

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

**86** KR
(2022: 89 kr)
NAV per aktie

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

**129 000** m3
renat vatten via bolagets dammar



### Nya kunder och samarbetspartners

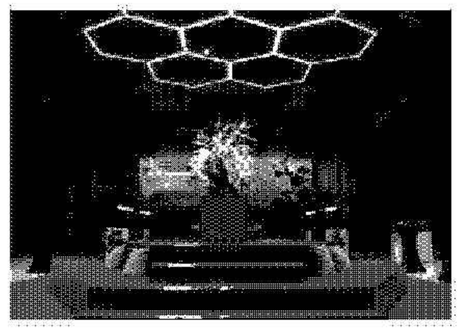
- Hyresavtal med Bankomat på 15 år och joint venture med BRA Bygg för utveckling av fastigheten om 3 300 kvm. Avyttring till ett underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt
- Avsiktsförklaring med molntjänstföretaget evroc om att bilda JV-bolag för gemensamt ägande och utveckling av 3 400 kvm byggrätt, och om hyresavtal på 15 år. Marknadsvärdet är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 600 SEK/kvm byggrätt
- Nya avtal med elbilsföretagen Tesla och NIO

### Grön finansiering

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

### Detaljplaner med potential om drygt 1 miljon kvm byggrätter

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



### Toppmöten i Scandinavian XPO gav mer affärer och planer på expansion

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

### Likviditetstillskott om 385 Mkr i förebyggande skadeersättning från Trafikverket

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

### Åtgärder för stärkt lönsamhet

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

### Högre aktivitet och ökat passagerarantal på Stockholm Skavsta Airport

Passagerarantalet ökade sedan Norwegian började flyga från Stockholm Skavsta Airport 1 april. Flygplatsen utsågs till beredskapsflygplats av regeringen. Den största försvarsmaktsövningen i Sverige på över 30 år hölls på området.

### Förstudie om introduktion av självkörande bussar

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

### Hållbarhetskonferens i Arlandastad och Skavsta

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

### Nytt hållbarhetsramverk: FRAMTIDEN

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
20231127054745-BBB1-1BAA2812

# Stark tillväxt och tilltagande affärsaktivitet

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

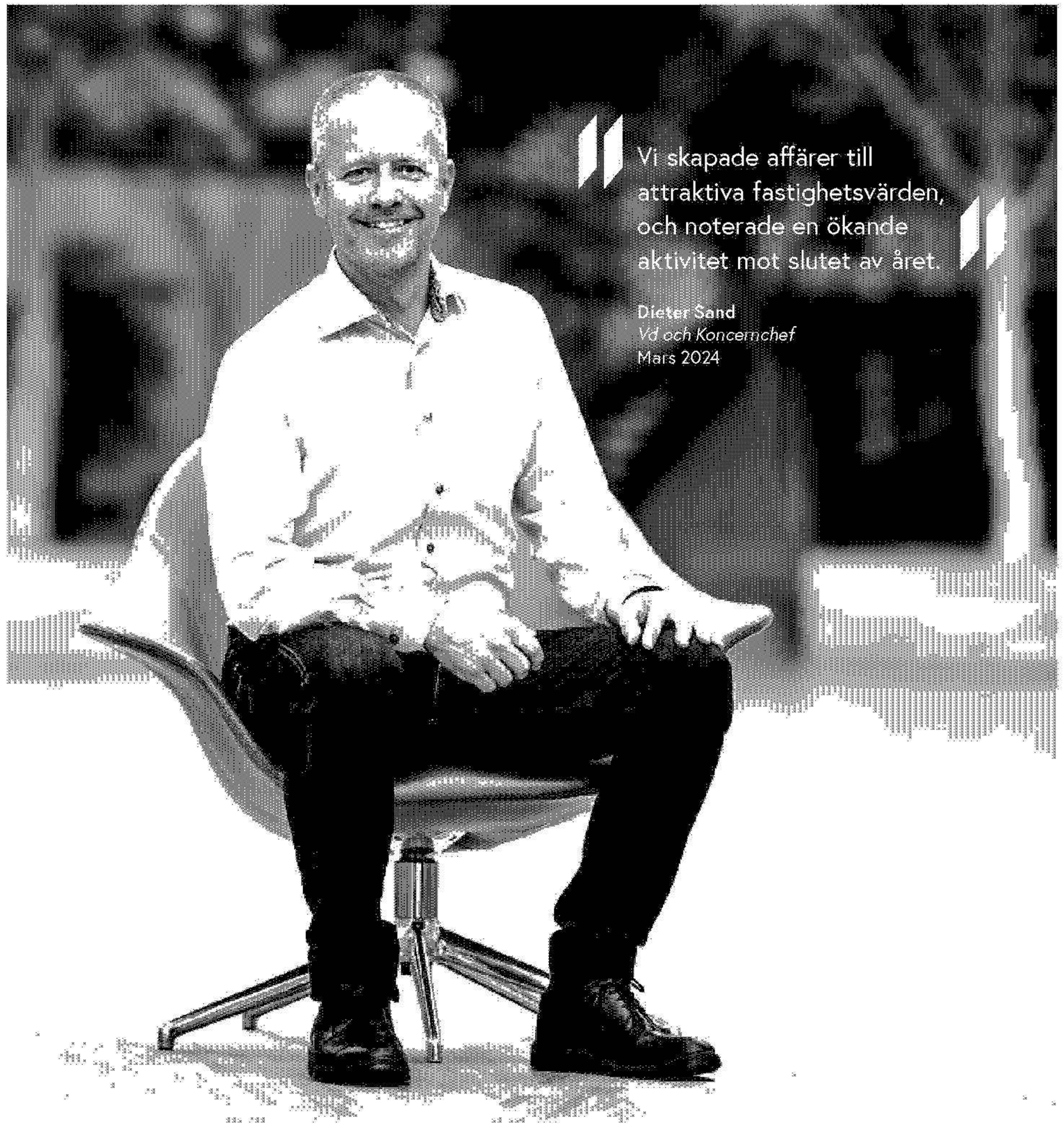
Intäkterna under året ökade med 43 procent till 421,7 Mkr, varav hyresintäkterna bidrog med 184,0 Mkr och intäkter från Operativa verksamheter med 223,2 Mkr. Resultatet minskade till -127,4 Mkr till följd av ökade finansiella kostnader i spåren av ett väsentligt högre ränteläge samt underskott i verksamheten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

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

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

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

**Likviditetstillskott genom avtal med Trafikverket**
I Explore Skavsta stärktes likviditeten genom avtalet med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 385 Mkr kopplat till järnvägen Ostlänken. I fjärde kvartalet erhöll vi 100 Mkr och under 2024 förväntas ytterligare cirka 150 Mkr betalas ut.




This file is sealed with a digital signature.
See the last page of the document for more information.
Document ID:
ACRO-42709447-PRABG-1BA6A2E12

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

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

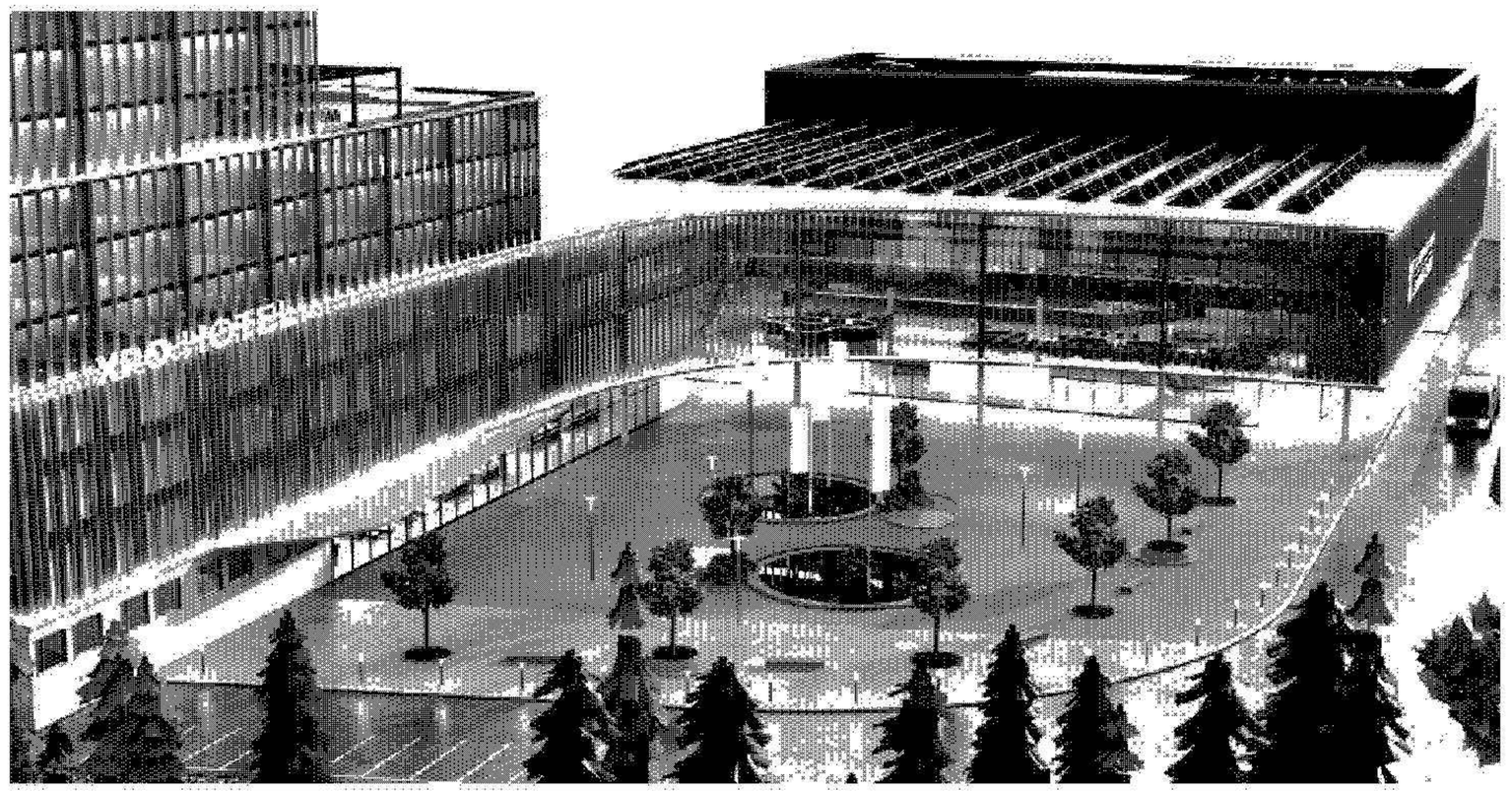
**Elektrifiering av fordonsflottan skapar affärer**
Elektrifieringen av samhället innebär nya möjligheter. Under året ökade intresseförfrågningar och affärer kopplade till framväxten av elfordon. Behovet av ladd-infrastruktur ledde till att vi tecknade avtal med två elbilsföretag om att uppföra laddplatser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

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

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

Dieter Sand
Vd och Koncernchef

**Planer på nytt internationellt kongresscenter**
Efter de framgångsrika uthyrningarna 2023 planeras ett nytt internationellt kongresscenter i Explore Arlandastad.



Visionsbild Scandinavian XPO Congress Center

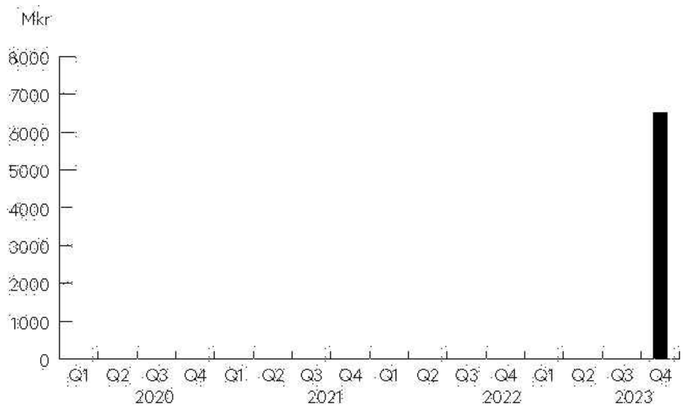
**6 515 MKR**
Marknadsvärde fastighetsportfölj

**+43 %**
Koncernens intäktsökning

**+23,2 %**
Ökning av antal flygresenärer

**40 %**
Projektvinst fastighetsförädling

**Marknadsvärde fastighetsportföljen**




This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
A4C93442-7C0F-4F54-AFBB-19BA0A2B7F2E

# Strategi för långsiktigt hållbar tillväxt

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

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

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

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

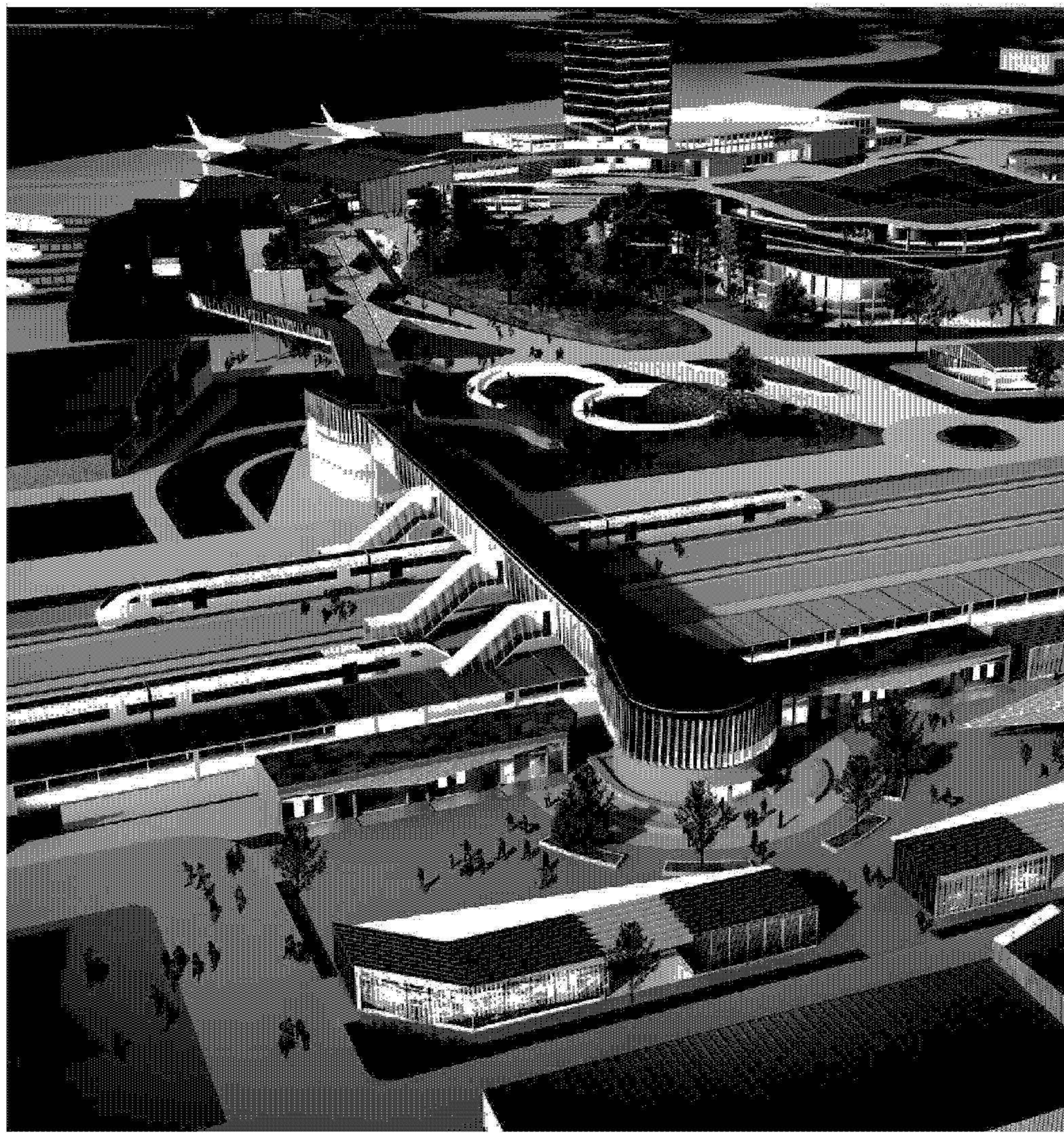
**Kundfokus och samverkan:** Vi arbetar för att skapa synergier och tillväxt för våra kunder genom att samla hyresgäster som är verksamma på starka delmarknader och som kan växa genom samverkan. Vi samarbetar med partners för att öka utvecklingstakten i våra byggprojekt.

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

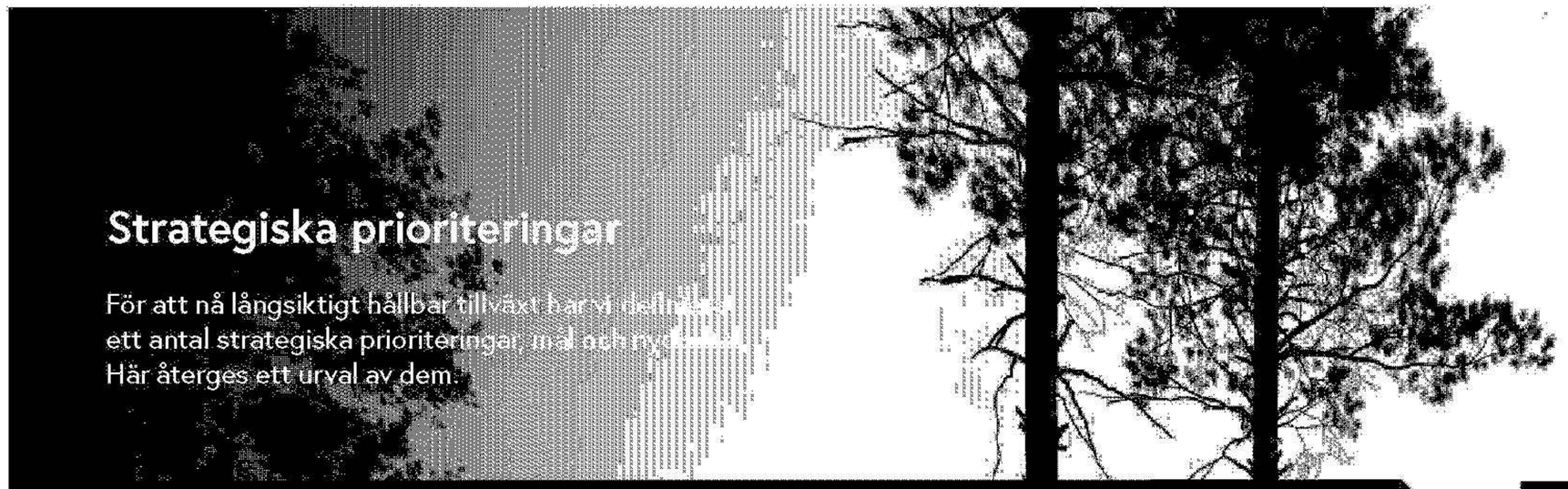
**Samhällsbyggare:** Vi samarbetar och för dialog med kommuner, myndigheter och civilsamhälle för att säkerställa en stark lokal förankring, driva infrastrukturfrågor och för att tillsammans åstadkomma hållbar utveckling i de områden där vi verkar.

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
A0C9542A7C0F4F5AB8314B9A2B2B732E



# Strategiska prioriteringar

För att nå långsiktigt hållbar tillväxt har vi definierat ett antal strategiska prioriteringar, mål och nyckeltal. Här återges ett urval av dem.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C5A42-CCA47-FABB3-1BAD8-28722

# Affärsmodell som skapar värden i flera led

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

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

**Så skapar vi värden**

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

## Resurser som Arlandastad Group använder

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

**Medarbetare**
- 169 medarbetare

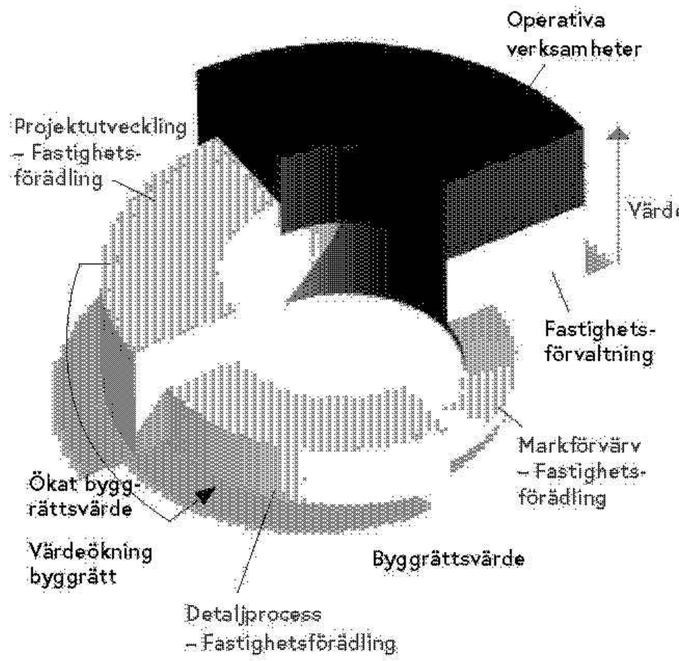
**Naturresurser**
- Energi
- Vatten
- Material

**Samarbetspartners**

Sigtuna och Nykopings kommun, Swedavia, Trafikverket, JV-partners
- Samägande och samarbete med Nykopings kommun för utveckling av Skavsta
- Fyra joint ventures för gemensamt ägande och utveckling av byggprojekt
- Bolag med Swedavia och Sigtuna kommun för utveckling av flygplatsstaden Airport City Stockholm

**Finansiella resurser**
- God likviditet
- Låg belåningsgrad
- Lån 1 597 Mkr
- Avtal tecknat om att erhålla förebyggande skadeersättning på 385 Mkr
- Delfinansiering av byggprojekt genom joint ventures

## Arlandastad Groups affärsmodell




## Värden vi skapar för intressenter och för Arlandastad Group

**Kunder/Hyresgäster**
- Omsättning från ökade besöksströmmar
- Ökade intäkter och kostnadsbesparingar från synergier med branschgemensamma och kompletterande hyresgäster

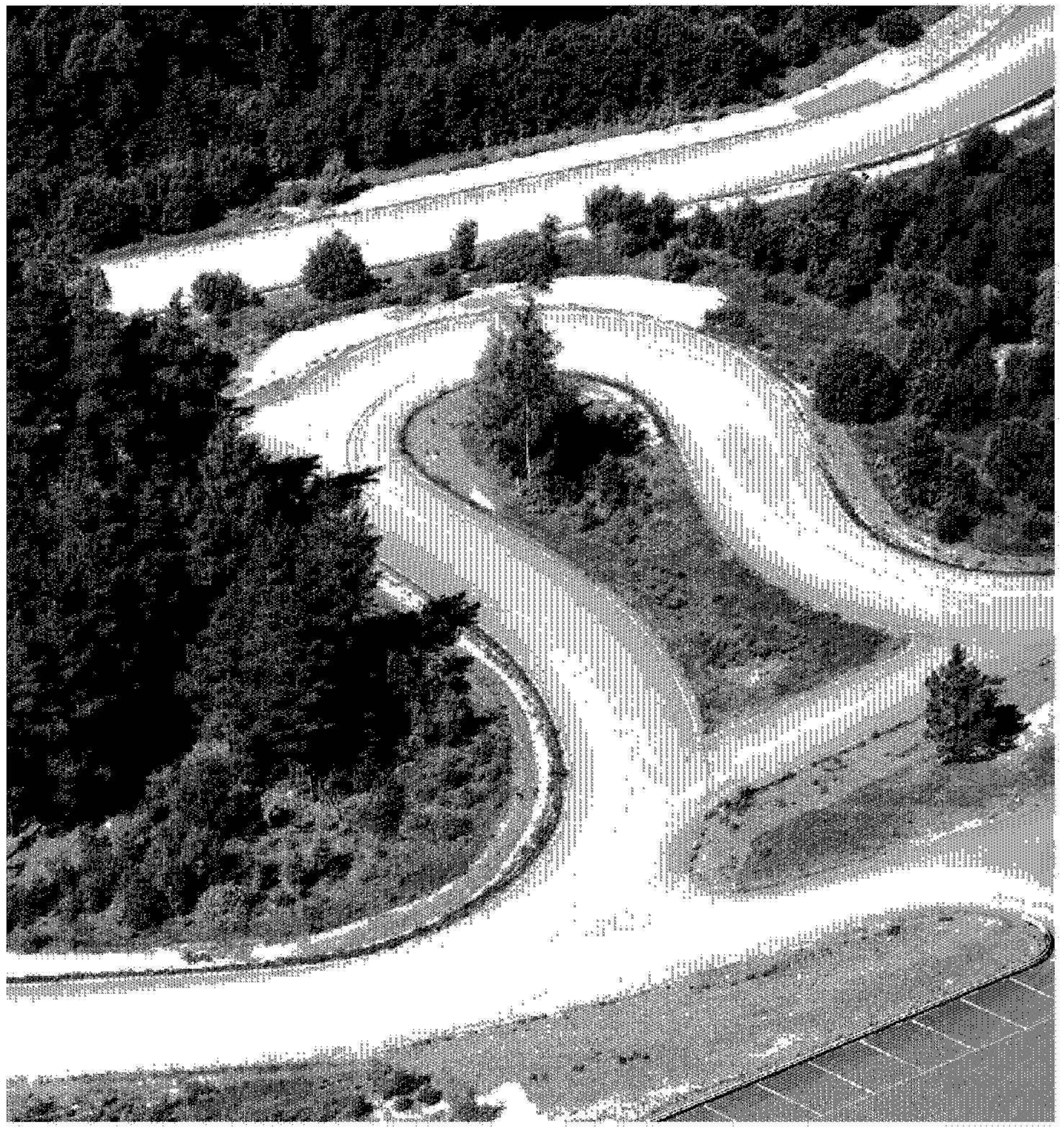
**Medarbetare**
- Hälsofrämjande arbetsmiljö
- Vidareutveckling
- Ersättning

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

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

**Finansiella värden**
- Högre omsättningsrelaterade hyresintäkter
- Kassaflöde från förvaltningsverksamheten
- Projektvinst från fastighetsförädling om i snitt 30 procent
- Ökade varden 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:
A0C9...



# Utmanande omvärld med ljuspunkter

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

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

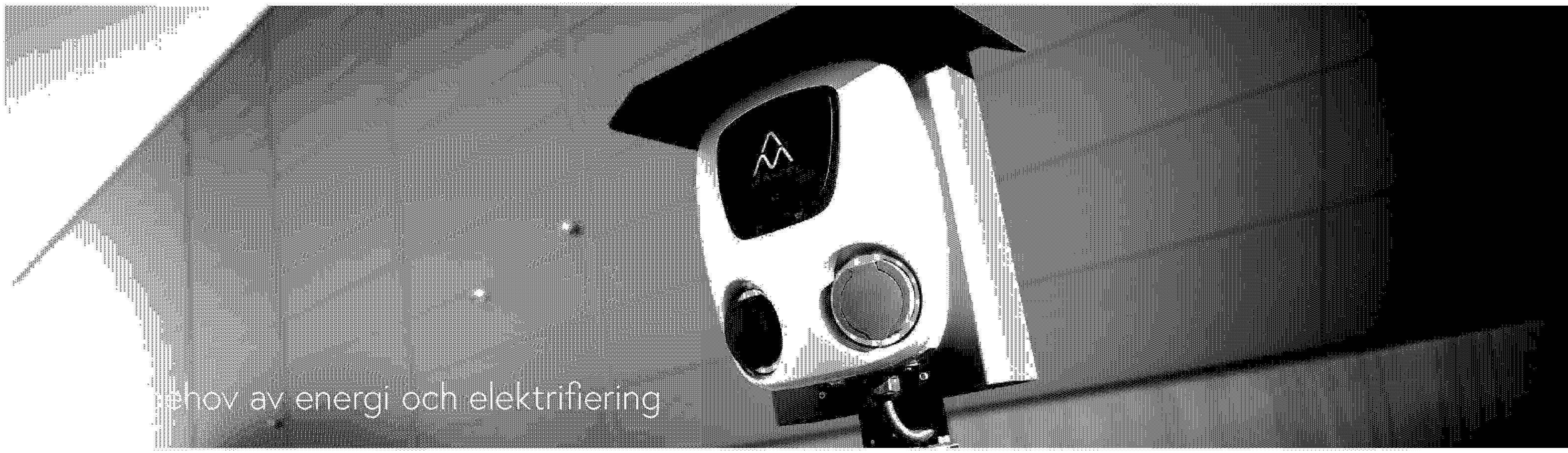
**Stigande direktavkastningskrav**
Tillgången till finansiering försämrades under året. Genomförda större transaktioner indikerade stigande direktavkastningskrav för samtliga segment. Antalet budgivare minskade, och störst var intresset för fastigheter med stabila hyresgäster och gröna fastigheter. De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

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

**Andel laddbara bilar ökade till nära 60 procent**
Nyregistrerade personbilar ökade med 0,6 procent under året. Tunga och lätta lastbilar ökade med 25,5 procent. Andelen laddbara personbilar ökade med fyra procentenheter till 59,8 procent.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A20231207C4F7F5AB3B1A6B4A2812E



# Behov av energi och elektrifiering

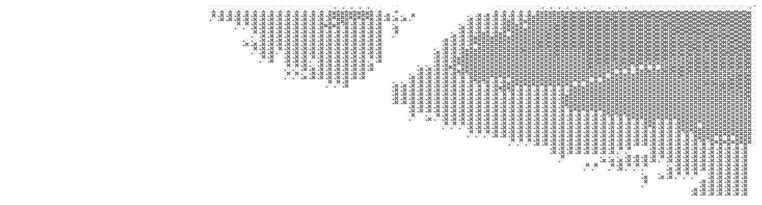
**Stigande energibehov och elektrifieringen av samhället innebär möjligheter för Arlandastad Group när fastighetens roll i el- och mobilitetsystemet förändras. Under det gångna året ökade både intresse-förfrågningar och affärer kopplade till framväxten av elfordon och behovet av ladd-infrastruktur.**

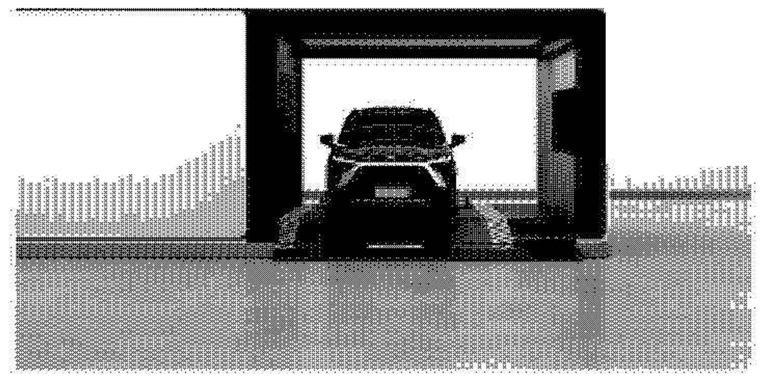
**Mobilitet och elektrifiering av samhället**
Inom mobilitetssektorn dominerar elektrifieringen. För Arlandastad Group märks det genom nya intresseförfrågningar och nya avtal med elbilstillverkare. El- och hybridutbildning utgör nu också lejonparten av de tekniska utbildningarna inom utbildningsföretaget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

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

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

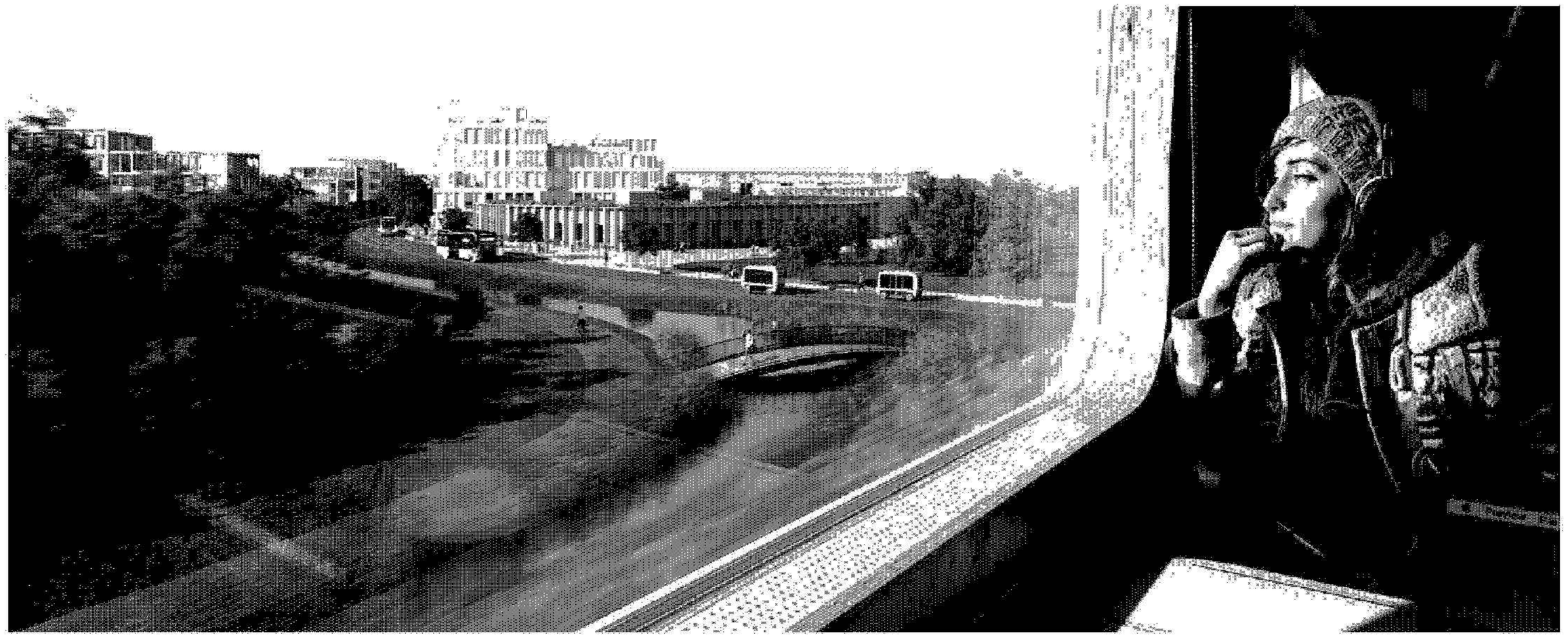
*Till 2030 beraknas befolkningen i området oka med 4,8 procent och till år 2040 med 10,7 procent, medan Sveriges befolkning bedoms vaxa med 3,3 procent till 2030 och med 7,5 procent till 2040, enligt SCB





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A5C5744A-F9AB-43B6-9A28-2782C4F0A2B7

# Från flygplatser till utvecklade stadsdelar



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

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

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

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

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

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

**Airport City Stockholm**
Arlandastad Group deltar i utvecklingen av områden vid Stockholm Arlanda Airport och Stockholm Skavsta Airport. Vid Arlanda växer Airport City Stockholm successivt fram med byggnader som kontorshuset Office One och Comfort Hotel Arlanda Airport. Utvecklingsplanerna inkluderar byggnader, hotell och ett större logistikområde vid E4:an. Ett stenkast bort ligger Arlandastad Groups mötes- och evenemangsarena Scandinavian XPO, fordonshubben Drivelab och området för F60 Företagspark.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is only valid for the unaltered part of the document.
Document ID:
A2C3-4A7C-A44F-9BA3-1E8A4287C42E

# Tre verksamhetsområden som bygger fastighetsaffären

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

| | Fastighetsförädling | Fastighetsförvaltning | Operativa verksamheter |
|---|---|---|---|
| Inriktning | • Konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen genom markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter | • Ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgäster<br>• Förvaltningsfastigheter om ca 190 000 kvm lokalarea, varav ca 120 000 kvm i Explore Arlandastad och ca 70 000 kvm i Explore Skavsta | • Rörelsedrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift<br>• Mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO AB<br>• Training Partner – utbildningar och event för fordonsindustrin<br>• Stockholm Skavsta Airport |
| Innehav | • Projekt och byggrätter inom Explore Arlandastad och Explore Skavsta<br>• Mark om nära 8 miljoner kvm<br>• 1 miljon kvm byggrätter, 10 procent realiserade | • Marknadsvärde på förvaltningsobjekten: 2 593 Mkr (2 341)<br>• Hyresintäkter: 205,1 Mkr (141,9)<br>• Förvaltningsportföljens kassaflöden bidrar till finansiering av exploatering av byggrätter och markförvärv | • Ökade omsättningsrelaterade hyresintäkter<br>• Nya hyresgäster<br>• Intäkter: 223,2 Mkr (170,2) |
| Värdeskapande | • Projektvinst: 40 procent (35)<br>Genomsnittlig projektvinst: 30 procent<br>• Långsiktig värdeökning – ökade värden på byggrätter som ännu inte utvecklats | | |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C9E2C0547A4B3B1B4E2E32

# Två av Sveriges största utvecklingsprojekt

**Fastighetsförädling omfattar konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen på närmare 8 miljoner kvm fördelat på två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta.**

Arbetet består av markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter.

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

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

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

**Värdeutveckling Fastighetsförädling 2023**
Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheterna uppgick vid årsskiftet till 3 364 Mkr (3 612). I Explore Arlandastad var byggrätternas genomsnittliga värde 3 181 kr/kvm BTA (3 426). I Explore Skavsta har byggrätterna värderats till ett genomsnittligt värde om 287 kr/kvm BTA (302). Den totala projektvinsten uppgick till 40 procent (35).

| Nyckeltal, Fastighetsförädling | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 |
|---|---|---|
| Investeringar, Mkr | 48 | 195 |
| Projektvinst, % | 40 | 35 |
| Genomsnittligt värde byggratter Arlandastad (kr/kvm) | 3 181 | 3 426 |
| Genomsnittligt värde byggratter Skavsta (kr/kvm) | 287 | 302 |
| Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr | 3 364 | 3 612 |

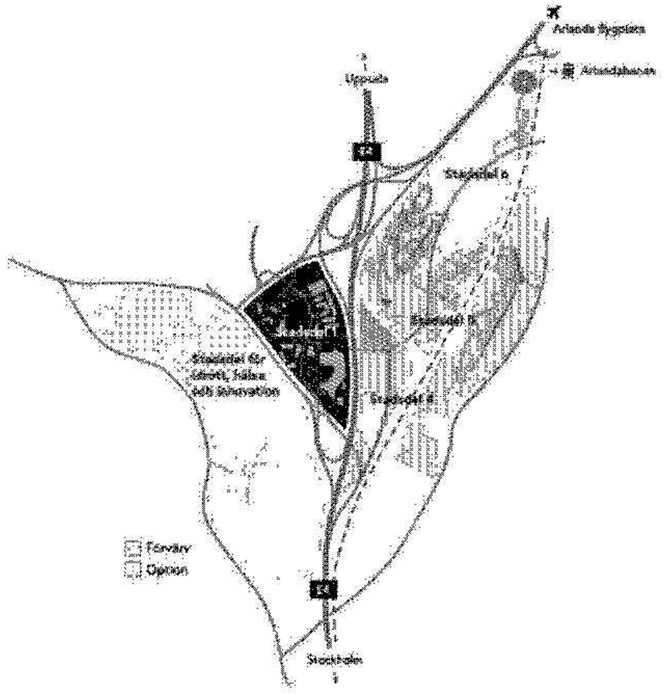
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A2C9744A-7BA6-4BB3-B1A9-2B2C8

# Explore Arlandastad

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

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

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




**Stadsdel 1: Joint venture och nya elbilskunder**
Ett femtonårigt hyresavtal tecknades med Bankomat AB om att uppföra en byggnad på cirka 1 700 kvm, och ett avtal ingicks om joint venture med BRA Bygg. Avyttringen till JV-bolaget är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt. Intäkten från försäljningen till JV-bolaget utgör Arlandastad Groups andel av finansieringen för byggprojektet. Affären påverkar därmed inte likviditeten.

Bygget fortskred av bageriet Bake My Day om 10 000 kvm, nu med grön finansiering från Danske Bank. Bageriet miljöcertifieras i linje med målet att miljöcertifiera alla nybyggnationer.

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

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

**Stadsdel 4: Ökat intresse för laddplatser och uppställningsytor**
Efterfrågan på laddplatser för el- och hybridfordon ökade markant. Framför allt är det tyngre fordon och fordon i yrkestrafik som saknar ett sammanhängande nät för laddning och vila. Ett flertal aktörer har visat intresse för etablering i Explore Arlandastad. I dag finns 76 laddare och 1 batteribytesstation, och det planeras för ytterligare 44 snabbladdare under kommande år. Under året har efterfrågan också ökat på uppställningsytor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C5A42C0C4F6AB31B8A28732

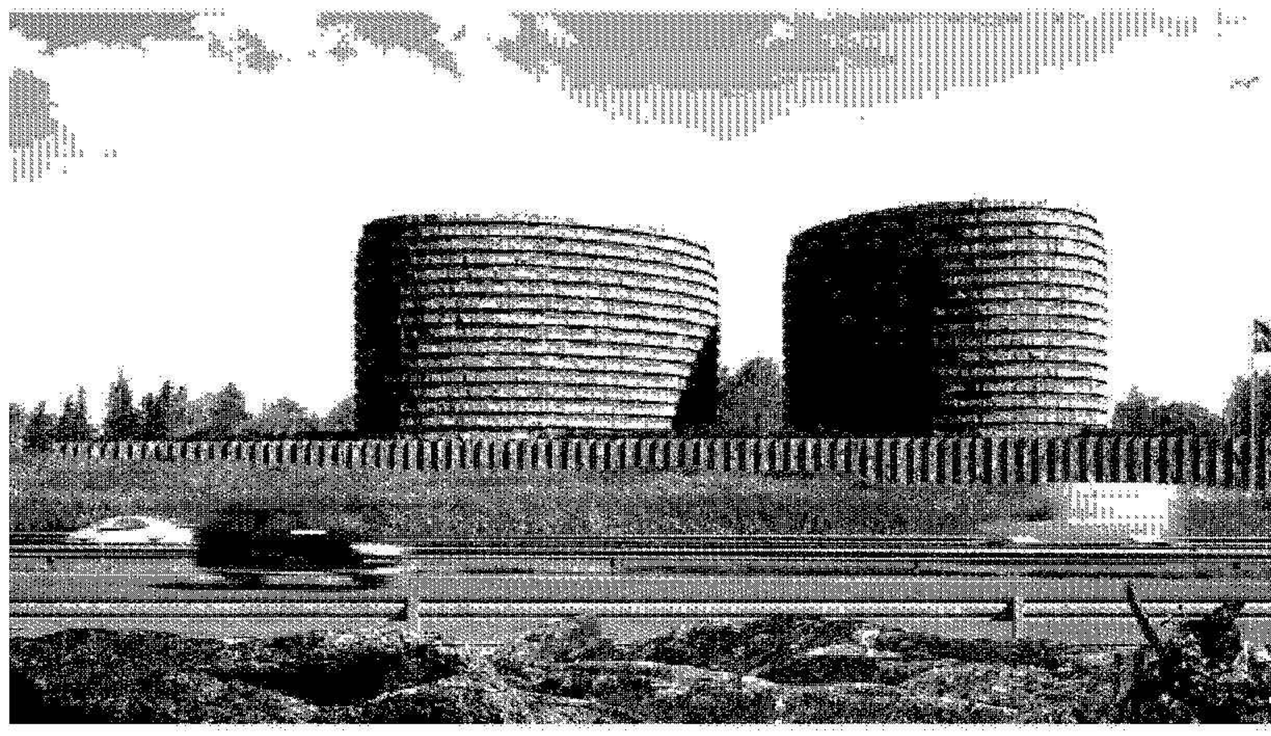
**Stadsdel 5: Avsiktsförklaring om joint venture**
En avsiktsförklaring tecknades med molntjänstföretaget evroc om ett hyresavtal på 15 år och att bilda ett JV-bolag för gemensamt ägande och utveckling av 3 400 kvm byggrätt. Markaffären är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 600 SEK/kvm byggrätt.

Utvecklingen fortsatte av F60 Företagspark på cirka 125 000 kvm som drivs med Swiss Life och Cavandium som samarbetspartners. Planen omfattar lokaler för kontor, tjänster och produktion med en årlig byggtakt på 20 000–25 000 kvm fram till dess att F60 Företagspark är komplett. Markförberedande arbeten pågick under 2023.

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

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

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



## Projekt som renar vatten och främjar biologisk mångfald

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C5A1A2-7CC5-4F75-AB83-1B5A4A282E22

# Explore Skavsta

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

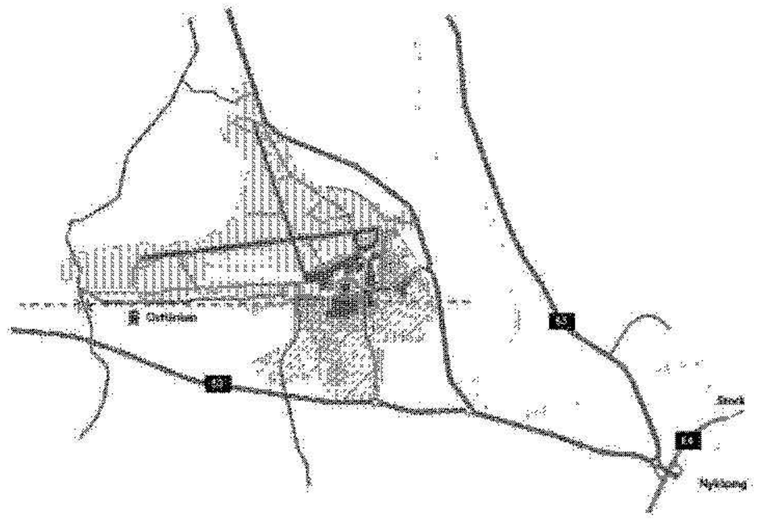
Arlandastad Group sämäger den exploaterbara marken och flygplatsen på området med Nyköpings kommun. Bolaget äger 90,1 procent och Nyköpings kommun 9,9 procent. Kommunen har arbetat i fem år med planprogram för platsen, som är en del av ett utpekat utvecklingsområde. Arlandastad Group har rådighet över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

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

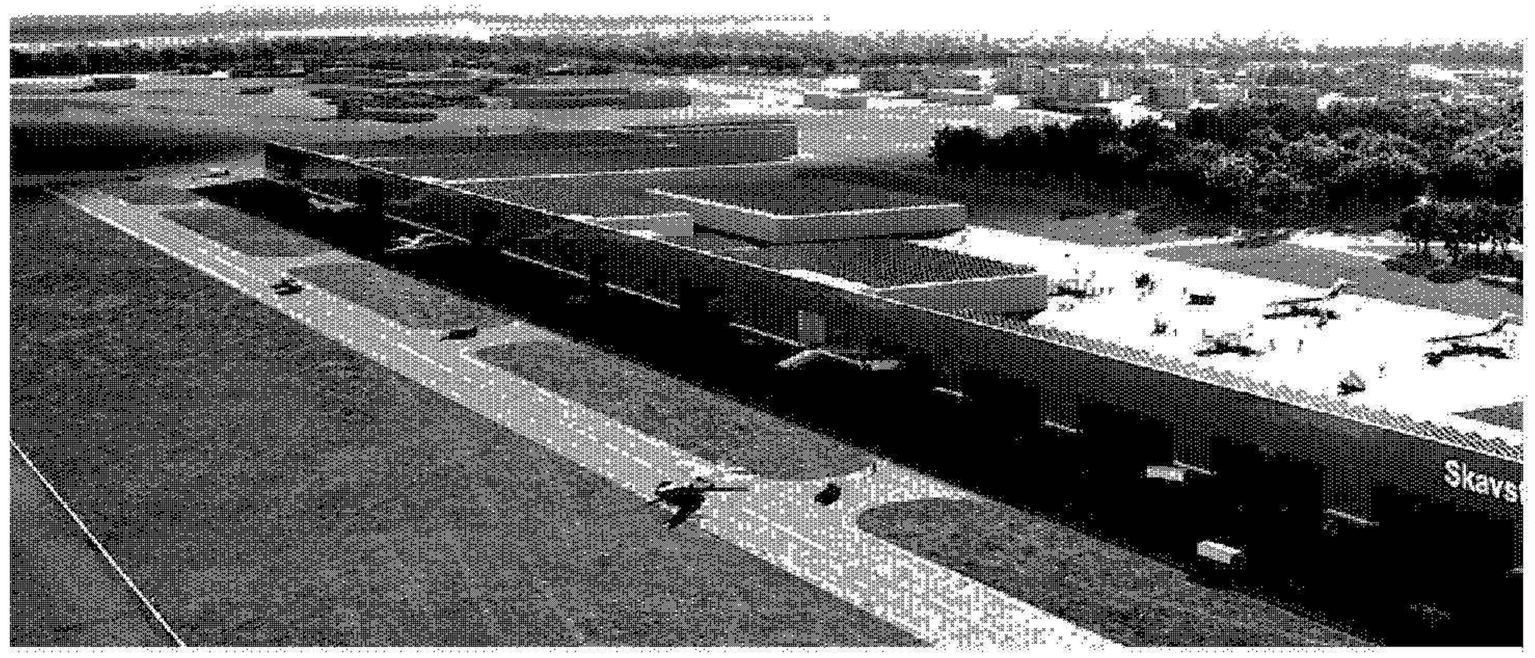
**Utökade hyresavtal och intresseförfrågningar**
Flera hyresgäster har behov av att utöka sina lokaler, och under året tecknades utökade hyresavtal med Kustbevakningen och restaurang Ätpunkt Gruppen. Efterfrågan är tydlig på lite större lokaler för lättare industri, liksom på lagerlokaler och hangarer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

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

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




Markförvärv ca 484 ha
Nyköping kommuns utvecklingsområde



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
A0C93F42705AF4B3B1B1B4A2832

# Projekt och byggrätter

### Explore Arlandastad – Byggrätter

| Projekt | Typ av projekt | Planerad yta (kvm) | Status | Tidplan | Bedömd investering (Mkr) | Varav återstår (Mkr) | Uthyrningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Antagna | Ej specificerat | 491 834 | Projektutveckling | – | – | – | – |
| Antagna i JV/intressebolag | Ej specificerat | 135 815 | Projektutveckling | – | – | – | – |
| Under detaljplaneprocess Stadsdel 6 | Ej specificerat | Bedömd 500 000 | Detaljplaneprocess | –2025 | – | – | – |
| Under detaljplaneprocess Stadsdel för idrott, hälsa och innovation | Ej specificerat | Bedömd 150 000 | Detaljplaneprocess | 2024–2025 | – | – | – |
| **Delsumma** | | **1 277 649** | | | – | – | – |

### Explore Arlandastad – Pågående projekt

| Projekt | Typ av projekt | Planerad yta (kvm) | Status | Tidplan | Bedömd investering (Mkr) | Varav återstår (Mkr) | Uthyrningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| F60 Företagspark (JV 50 %) | Företagspark | 124 444 | Projektutveckling | 2022–2027 | 1 813 | 1 700 | 1 % |
| Bake My Day (intressebolag 49 %) | Bageri | 9 676 | Projektutveckling | 2022–2024 | 205 | 102 | 100 % |
| Scandinavian XPO – Etapp 2 | Kontor, service, hotell, vård | 16 550 | Projektutveckling | 2020–2025 | 160 | 97 | 30 % |
| Bankomat (JV 50%) | Lager och distribution | 1 695 | Projektutveckling | 2023–2024 | 40 | 25 | 100 % |
| **Delsumma** | | **152 365** | | | **2 218** | **1 924** | |

### Explore Arlandastad – Planerade/kommande projekt

| Projekt | Typ av projekt | Planerad yta (kvm) | Status | Tidplan | Bedömd investering (Mkr) | Varav återstår (Mkr) | Uthyrningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DRIVELAB BIG – evroc (50 %) | Datacenter | 3 500 | Projektutveckling | 2024–2025 | 90 | 90 | – |
| DRIVELAB BIG – Etapp 2 | Utbildning och möten | 4 500 | Projektutveckling | 2026–2027 | 90 | 90 | – |
| DRIVELAB Sales & Service – Etapp 2 | Bilförsäljning och -service | 9 000 | Projektutveckling | 2025–2026 | 95 | 95 | – |
| F60 Företagspark – Etapp 2 | Företagspark | 38 000 | Projektutveckling | 2026–2028 | 551 | 551 | – |
| Scandinavian XPO Congress Center | Kongress/Hotell | 10 000 | Projektutveckling | 2025–2027 | 300 | 300 | – |
| Scandinavian XPO – Co-working | Kontor | 6 000 | Projektutveckling | 2026–2027 | 120 | 120 | – |
| F59 | Kontor, lager och verksamheter | 15 000 | Projektutveckling | 2026–2027 | 200 | 120 | – |
| Infrastruktur/väg Stadsdel 6 | Infrastruktur/väg | | Detaljplaneprocess | 2026 | 50 | 50 | – |
| Stadsdel 6 – Etapp 1 | Kontor och verksamheter | 17 000 | Detaljplaneprocess | 2027– | 375 | 375 | – |
| **Delsumma** | | **103 000** | | | **1 871** | **1 791** | – |

### Explore Skavsta – Byggrätter

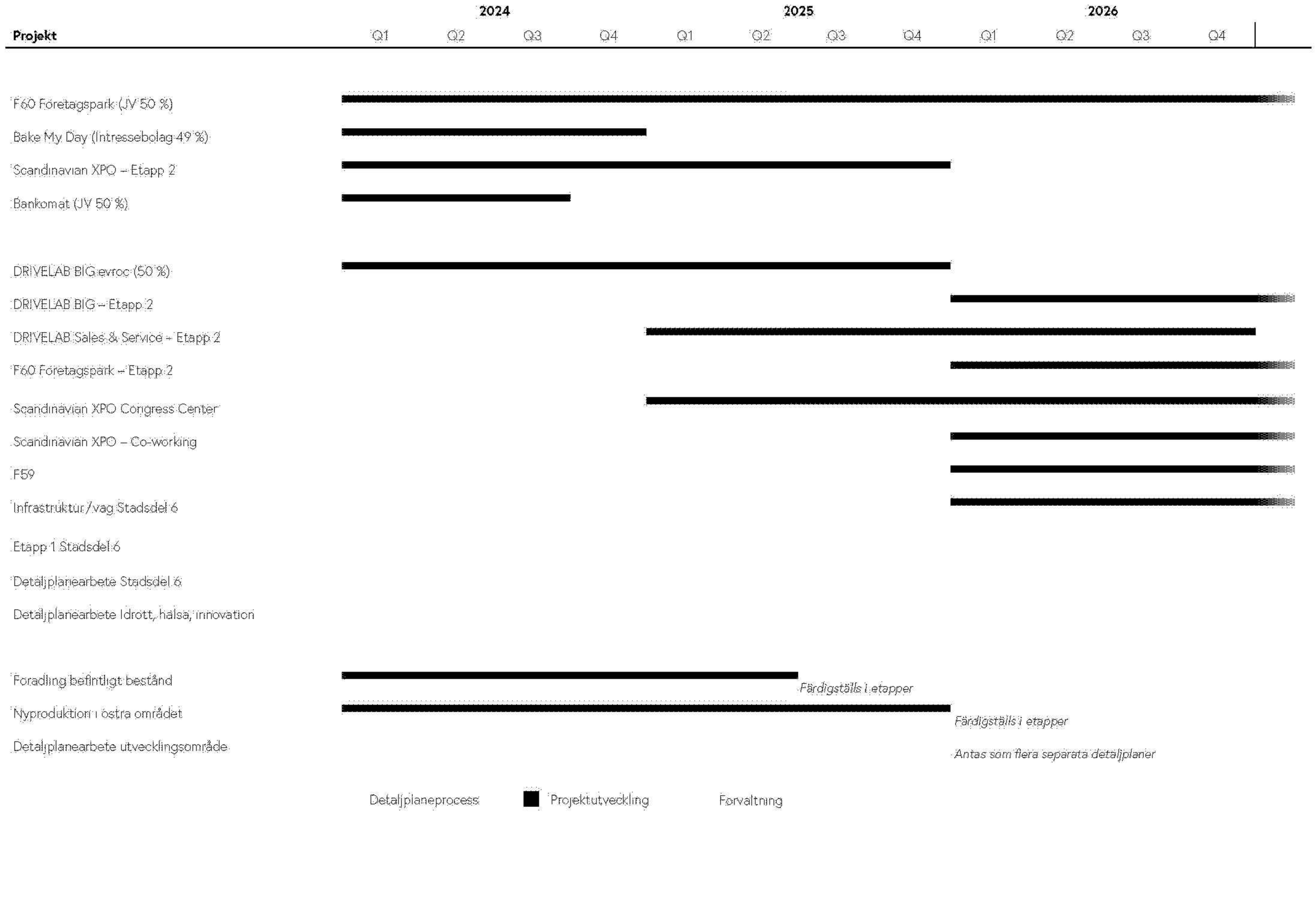
| Projekt | Typ av projekt | Planerad yta (kvm) | Status | Tidplan | Bedömd investering (Mkr) | Varav återstår (Mkr) | Uthyrningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Antagna | Ej specificerat | 612 000 | Projektutveckling | – | – | – | – |
| Under detaljplaneprocess | Ej specificerat | Bedömd 430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

### Explore Skavsta – Planerade/kommande projekt

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: 0002...

# Projektfaser under kommande treårsperiod




This title is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4DC5142-7CC6-4A74-9AB3-1B8A8A28A22

# Långsiktig förvaltning som genererar värden och kassaflöde

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

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

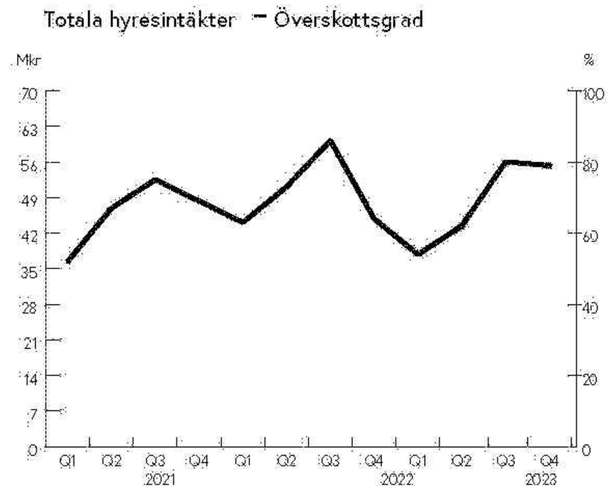
**Värdeutveckling Fastighetsförvaltning 2023**
Hyresintäkterna ökade till 205,1 Mkr (141,9) främst till följd av ökad omsättningshyra och indexuppräkning samt verksamheten i Skavsta. Resultat före värdeförändringar uppgick till 26,2 Mkr (9,7). Per den 31 december 2023 värderades fastigheterna externt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

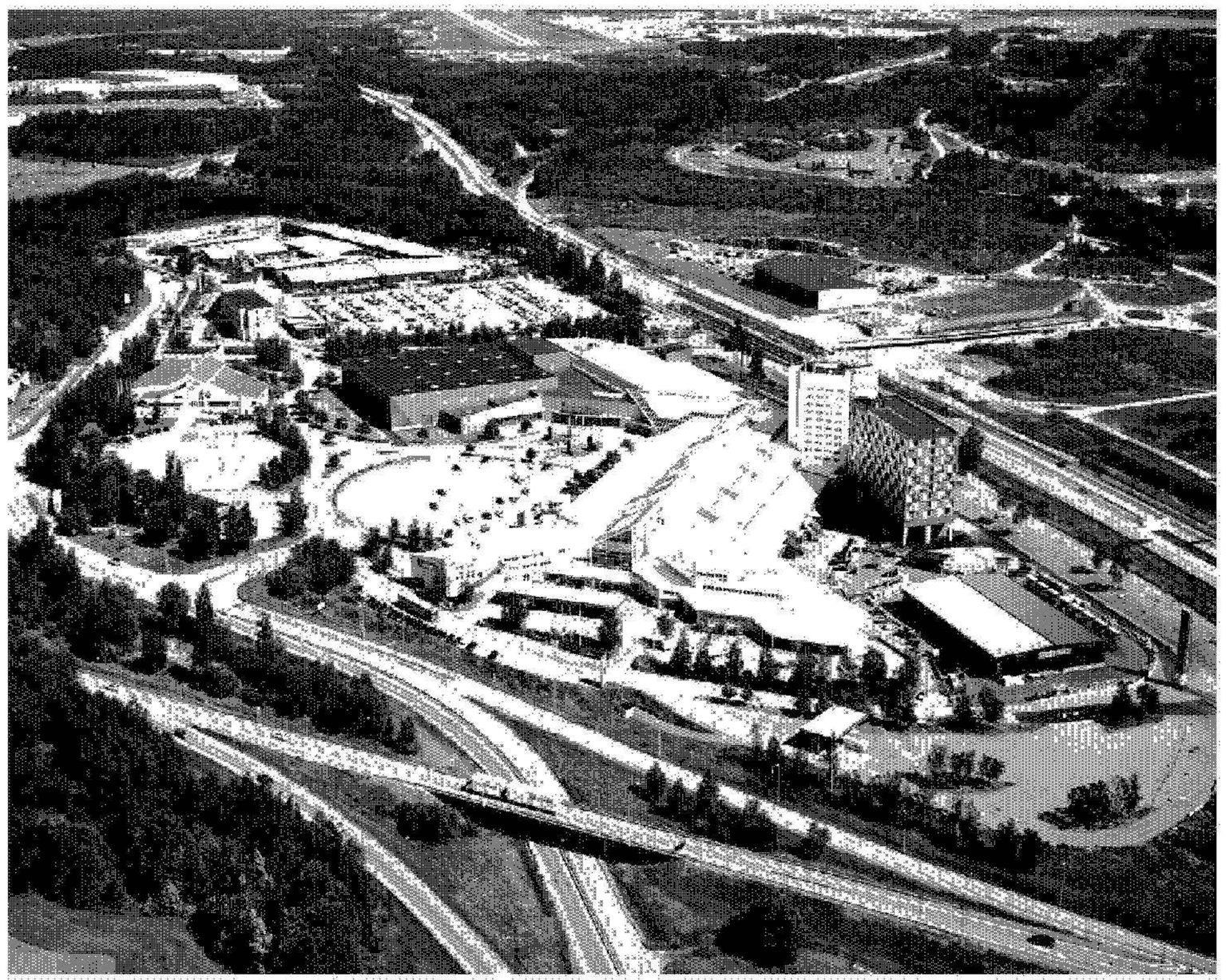
**En miljö där kunder har nytta av varandra**
En långsiktigt framgångsrik förvaltning bygger på flexibilitet och lyhördhet gentemot kunderna och att skapa en miljö där olika verksamheter kan samexistera och ha nytta av varandra. Ett exempel på det är den fordonshubb som byggts i Arlandastad. Här kan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

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

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

**Hyresintäkter och överskottsgrad**



| Nyckeltal, fastighetsförvaltning | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 |
|---|---|---|
| Driftnetto, Mkr | 162,4 | 93,0 |
| Överskottsgrad, % | 79 | 66 |
| Resultat före värdeförändringar, Mkr | 26,2 | 9,7 |
| Underliggande hyresvärde, Mkr | 237,8 | 186 |
| Förändring av underliggande hyresvärde, % | 27,9 | 29,5 |
| Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, % | 27,9 | 9,7 |
| Belåningsgrad, % | 25 | 25 |
| Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr | 2 593 | 2 341 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity of the document can be verified.
Document ID:
A2C5442C-C4A7-F9AB-1B9A-2B7A2

# Fastighetsbestånd i Explore Arlandastad

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

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

**Scandic Arlandastad (DRIVELAB Hotel)**
Hotell med 150 rum som ingår i Drivelab-konceptet samt restaurang, gym och möteslokaler för upp till 100 deltagare.

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

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

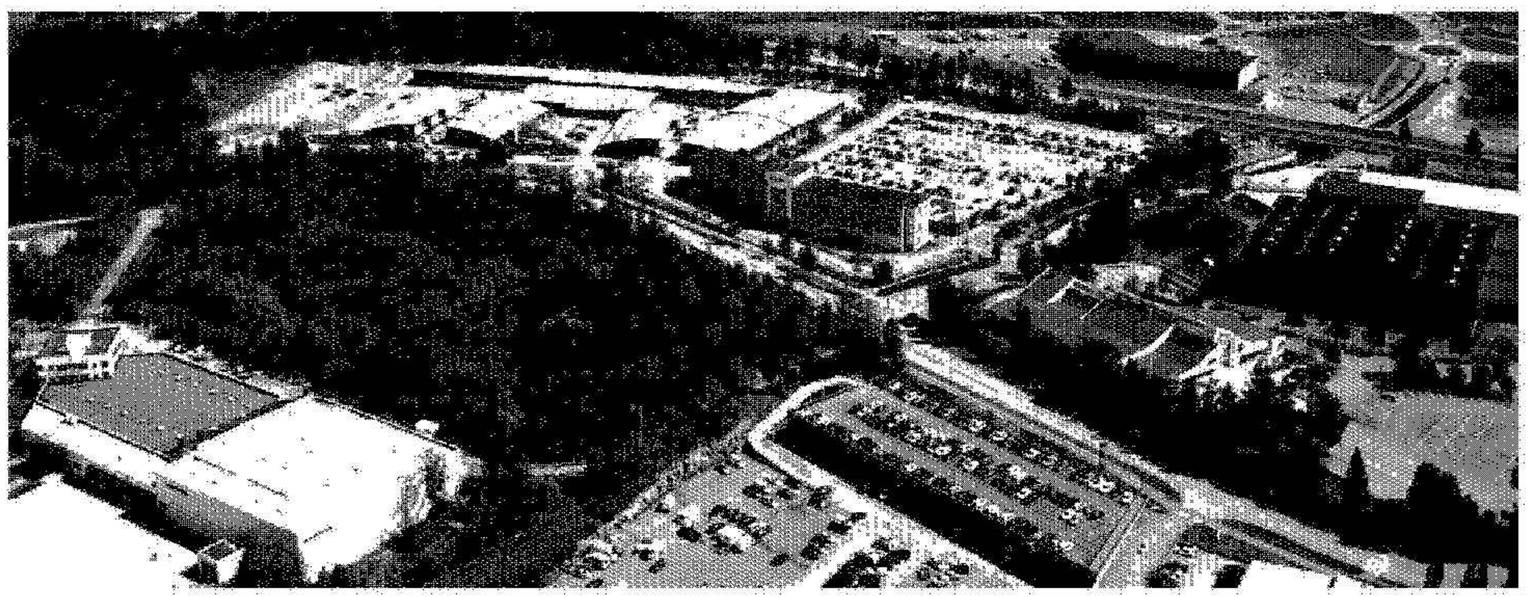
**DRIVELAB Test Track 2**
Anläggning för träning av yrkesförare. Upp till fyra grupper kan köra samtidigt, bland annat på en manövreringsbana och en bana för upprepning av viktiga moment.

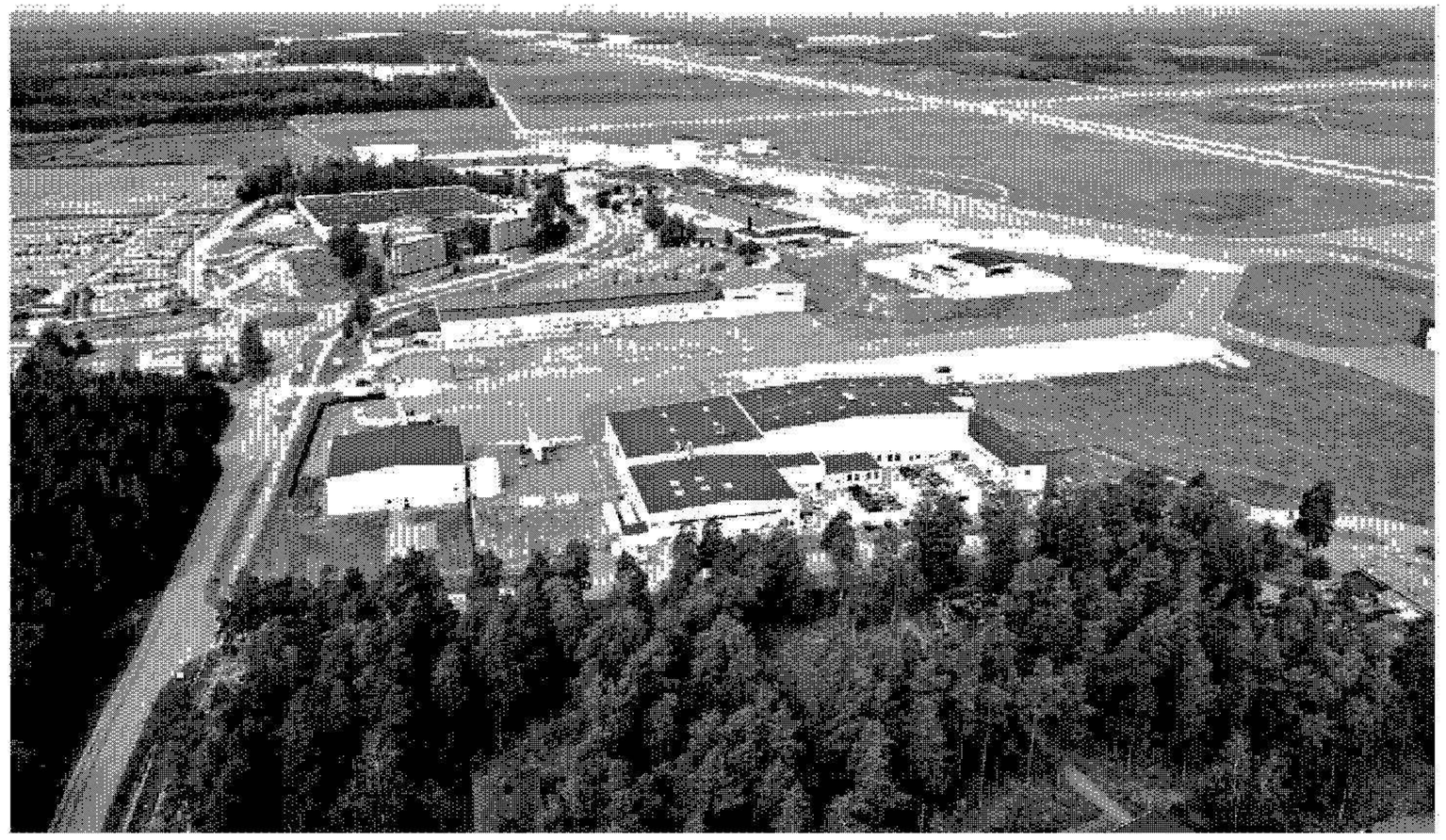
**DRIVELAB Test Track Terrain**
En 4x4-bana med naturliga hinder för varierad testning och förarträning. Här sker träning på olika underlag i branta backar och på både lätt och svår off-road-bana.

**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.

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

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





# Fastighetsbestånd i Explore Skavsta

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A00C1A2C0C647F3ABB31B8A2872E

# Besöksflöden som driver tillväxt

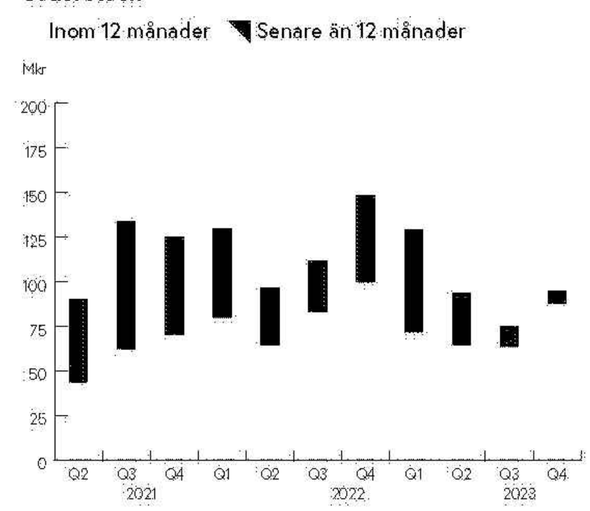
**Arlandastad Group äger och driver operativa verksamheter som gynnar fastighetsaffären. Genom att driva verksamheter ökar både antalet besökare och antalet nya hyresgäster.**

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

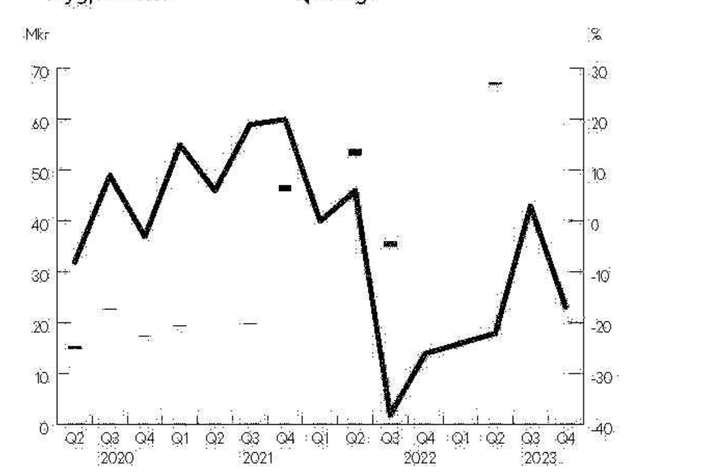
**Värdeutveckling Operativa verksamheter 2023**
Intäkterna från Operativa verksamheter ökade till 223,2 Mkr (170,2). Evenemangsverksamheten i Scandinavian XPO ökade intäkterna till 61,2 Mkr (23,3). Flygplatsverksamheten bidrog med 70,3 Mkr (36,2) och utbildningsverksamheten med 91,7 Mkr (104,9). Bruttoresultatet minskade till -37,6 Mkr (-20,2). Det lägre resultatet beror främst på Stockholm Skavsta Airport.

| Nyckeltal, Operativa verksamheter, Mkr | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 |
|---|---|---|
| Intäkter från Operativa verksamheter | 223,2 | 170,2 |
| Bruttoresultat | -37,6 | -20,2 |
| Total orderstock | 95,1 | 148,2 |
| Orderstock kommande 12 månader | 87,5 | 99,7 |

**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:
A4C53E42-7C5A-4F5A-BBB1-1BB4B2B2F32E

# Scandinavian XPO

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

Scandinavian XPO, nära Stockholm Arlanda Airport, har en yta på 18 000 kvm med tre evenemangshallar och en konferensdel med flertalet konferensrum. I samma byggnad finns också bland annat hotell, restauranger, kiosk, läkarmottagning, barnavårdscentral och inomhusanläggning för golf. Visionen för Scandinavian XPO – Nordens närmaste mötesplats – är att vara kundens självklara val av mötesplats som den mest moderna, hållbara och genomtänkta anläggningen på högsta internationella nivå tekniskt, logistiskt och upplevelsemässigt.

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

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

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

**ISO-certifiering**
Under året fortgick arbetet för att bli ISO 20 121-certifierade. Certifieringen kommer att användas som ett verktyg för att styra planering, genomförande, uppföljning och förbättring av arbetet. Särskilt fokus läggs vid resurseffektivitet, dekarbonisering och att vara en attraktiv och jämställd arbetsplats som främjar hälsa och välbefinnande.

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

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

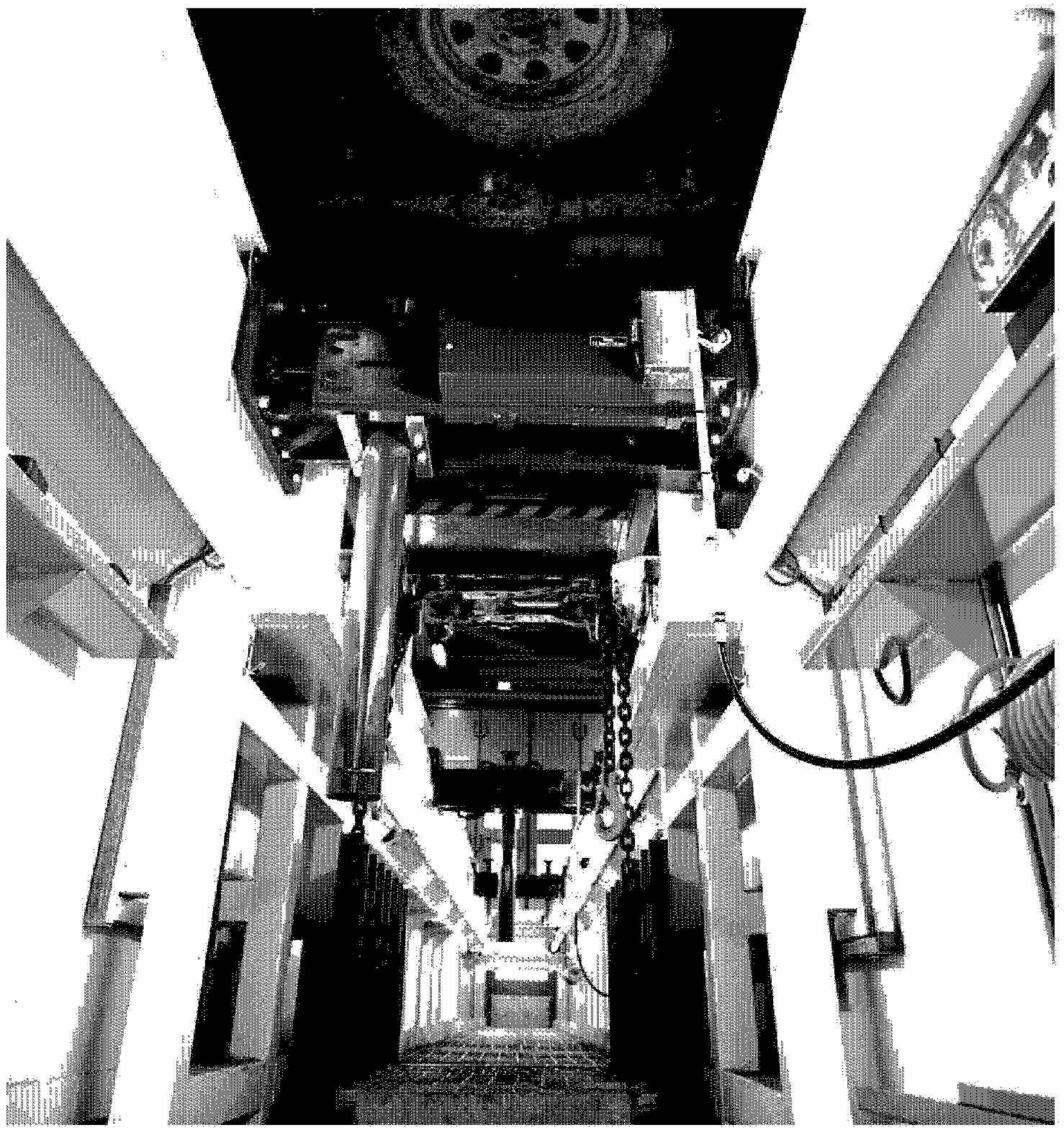
## Flexibelt med säkerhetsmässiga och miljömässiga fördelar

Flexibelt med säkerhetsmässiga och miljömässiga fördelar. Så beskrivs Scandinavian XPO och Quality Hotel™ Arlanda XPO i Regeringskansliets rapport efter EU-ordförandeskapet.

"Möteslokalens storlek och flexibilitet innebar att flera möten genomfördes parallellt och att lokalerna anpassades utifrån olika mötens behov. Helhetslösningen för måltider och logi underlättade även arbetsflöden och minskade behovet av transporter. Att samtliga informella ministermöten hölls i den fasta möteslokalen möjliggjorde även säkerhetsmässiga fördelar samt minimerade inverkan på trafik och allmänhet.

Helhetskonceptet, med en fast möteslokal där majoriteten av mötena hölls och ett intilliggande hotell där de flesta delegater bodde, höll nere behovet av transporter. Stordriftsfördelar av sådan installerad teknik och möblering inkrävdes. Energibesparande åtgärder vidtogs gällande till exempel belysningsfixturer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A2C9744A7F9ABC3116A9282F2



# Training Partner

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0OS1427CC1A7F3ABB31B6A2827E2

# Stockholm Skavsta Airport

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

Under året tillkom Norwegian och Lumiwings som nya kunder. Antalet passagerare ökade med 23,2 procent. Det bidrog till högre försäljning för hyresgästerna, och därmed ökade omsättningsbaserade hyresintäkter för Arlandastad Group.

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

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

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

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

**Bygget av Ostlänken påbörjas**
Under 2024 påbörjas bygget av den nya dubbelspåriga järnvägen Ostlänken, som är en av Sveriges största infrastruktursatsningar. Järnvägen kommer ha ett resecentrum i direkt anslutning till flygplatsen. När den öppnar för trafik 2035 blir restiden cirka 40 minuter från Stockholm och 19 minuter från Norrköping.

**Flygbolagskunder:** Wizz Air, Norwegian och Lumiwings.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C5A42-CCA0-4FA7-BABB-1B9D2E2B2E2E

# Fokus på finansieringsfrågor

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

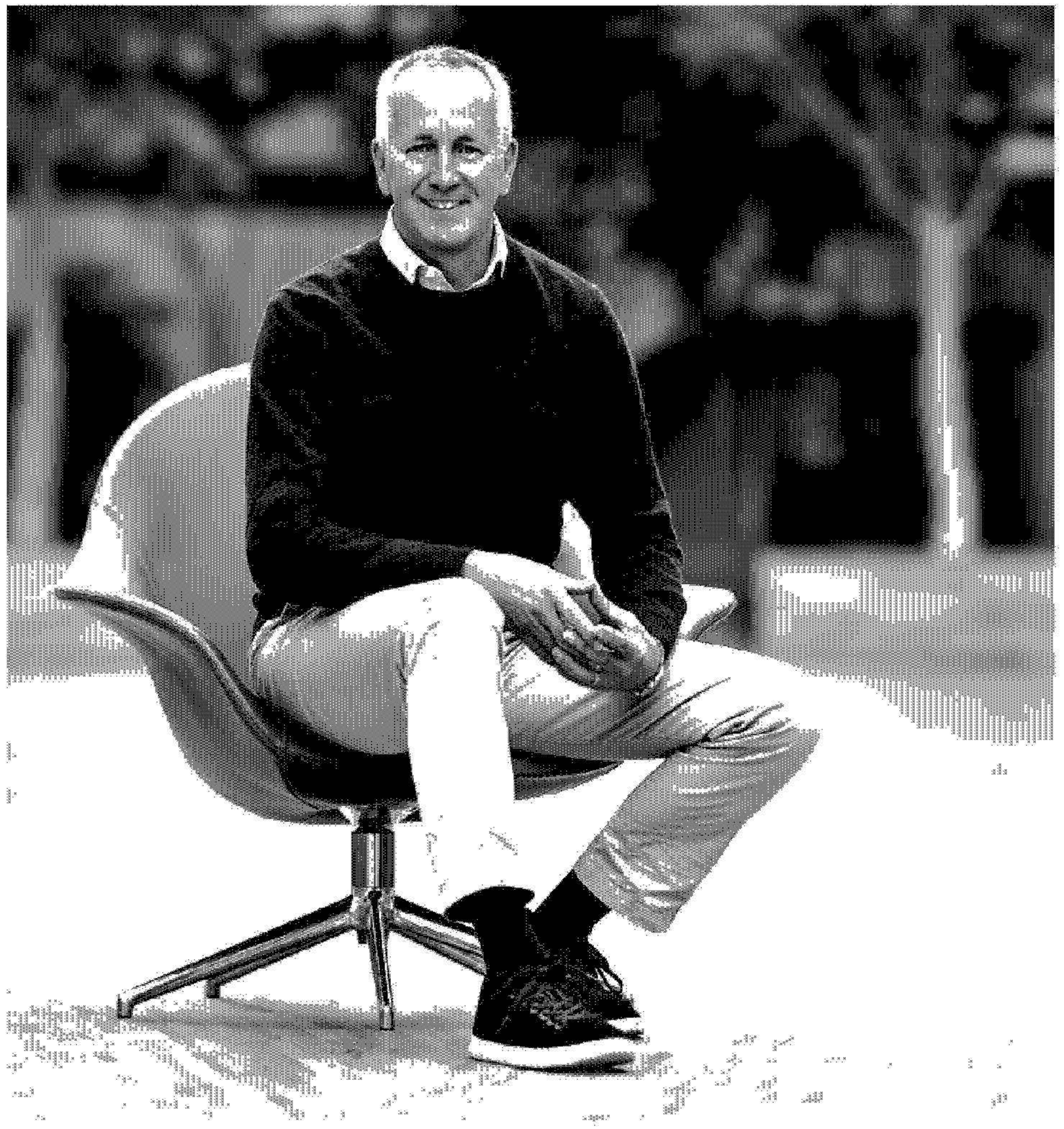
"Högre inflation och stramare penningpolitik har påverkat oss under året i form av högre räntekostnader. Framåt kommer vi att vara mer aktiva i att arbeta med derivat och säkringar av olika slag, räntesäkringar, kapitalbindningssäkringar och inflationssäkringar. Finanspolicyn ger oss de möjligheterna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

**I nya byggprojekt under året har Arlandastad Group valt att ingå samarbeten i form av joint ventures. Därmed delas risken med samarbetspartners och likviditeten belastas i mindre omfattning.**
"Joint ventures har blivit något av ett signum för oss. Det är ett konstruktivt och effektivt sätt att finansiera projekten och ger dessutom fördelar då det tillför värdefull kunskap. I den här tiden av osäkerhet bevisar vi också att våra tillgångar i infrastrukturnära områden är strategiskt viktiga och attraktiva med underliggande värden som finns att utveckla. Det blir väldigt tydligt när det kommer in andra aktörer som är villiga att dela tid och pengar med oss."

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

**Under året har utvecklingen och effektiviseringen av Stockholm Skavsta Airport stått högt på dagordningen.**
"Det finns en stor outnyttjad potential i Skavsta. Vi kan utveckla området så att det blir den naturliga infrastrukturnod som regionen behöver. Under året har vi tagit väsentliga steg på vägen mot lönsamhet."

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C5A42-CCA47-FAABB-1AB4E-28222

# Finansiering ett prioriterat område

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

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

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

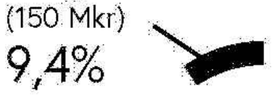
**Finansiering och finanspolicy**
Att förädla, utveckla och äga fastigheter är en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en väsentligt ökad kostnad ha tillgång till, medel för investeringar,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

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

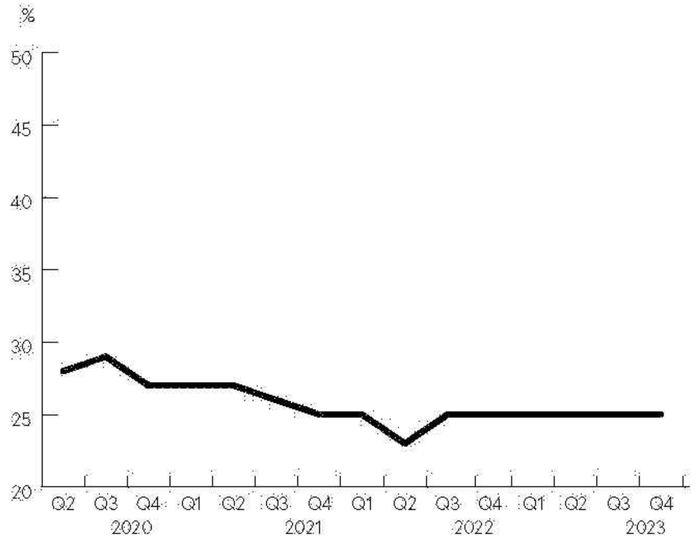
**Räntebärande skulder**
Den ansträngda kapitalmarknaden innebar att kostnaden för finansiering var högre under året utifrån väsentligt högre marknadsräntor än tidigare år. Arlandastad Groups räntebärande skulder på 1 597 Mkr (1 659) fördelas per 31 december 2023 på fastighetslån om 1 477 Mkr och ett förlagslån om 150 Mkr. Amortering av låneskulder uppgick till 110,5 Mkr (29,0). Genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 6 ,16 procent 2023. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,16 (1,29). Genomsnittlig löptid för lånen i Arlandastad Group är 2,5 år.

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

**Räntebärande skulder, %**




**Belåningsgrad, %**




1 597 MKR
(1 659)
Räntebärande skulder

25 %
(25)
Belåningsgrad

6,16 %
Genomsnittlig ränta

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A2C3-42-20240704-P-SAB3-1BA0A2E82-2E

# Aktien och investment case

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

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

| Aktieägare | Innehav, % | Antal aktier |
|---|---|---|
| Gelba Management AB | 46,6 | 29 472 206 |
| Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB | 14,2 | 8 961 855 |
| Styviken Invest AS | 9,8 | 6 202 000 |
| CBLDN-Bank Leumi Clients Global | 3,8 | 2 422 473 |
| Kjell och Marta Beijers stiftelse | 3,3 | 2 085 807 |
| The Bank of New York Mellon, W9 | 2,4 | 1 533 791 |
| Futur Pension | 1,9 | 1 222 776 |
| Jörgen Lenz | 1,7 | 1 048 359 |
| Tagehus Holding AB | 1,6 | 991 893 |
| Övriga | 14,7 | 9 314 426 |

**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.

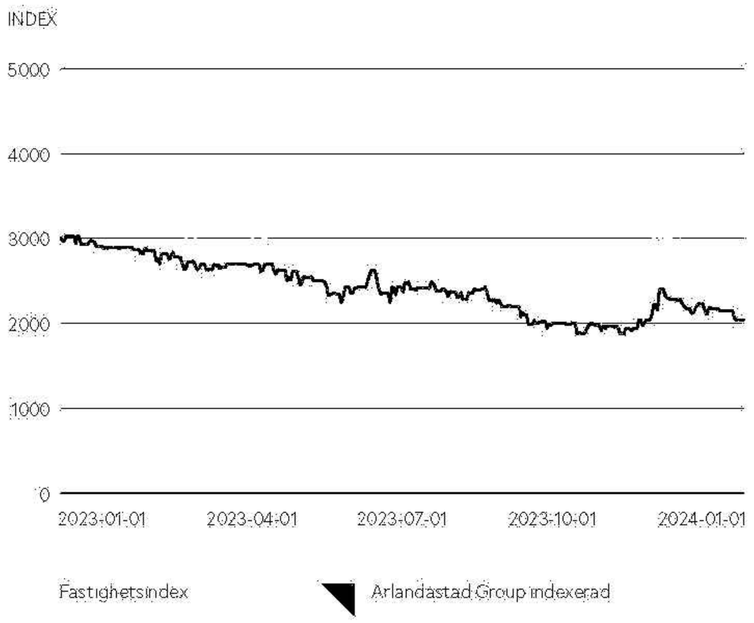
**Utdelning**
Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

**Substansvärde**
Substansvärdet per aktie är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare, och består av redovisat eget kapital justerat för verkligt värde på hela fastighetsbeståndet med återläggning av uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Substansvärde (NAV) används för att ge information om bolagets långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Substansvärdet uppgick vid årets slut till 86 kronor/aktie (89).

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

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

**Aktiekursutveckling i relation till fastighetsindex**




## Arlandastad Group som investering

Tre anledningar till att investera i Arlandastad Group:

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

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

3. **Långsiktighet och låg belåning ger stabilitet och förutsättning för hållbar tillväxt**
   Arlandastad Group arbetar långsiktigt och i dialog med kommuner, myndigheter och företag för att bygga 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 title is sealed with a digital signature
The seal is guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
20240422-125547-AB3-1-SWE-2

# Hållbarhetsrapport

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A2C3742A0947F4BB3C18B46A2E32

# Ramverk för hållbart företagande

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

I linje med Arlandastad Groups övergripande syfte "Vi gör plats för framtiden" implementerades under 2023 hållbarhetsramverket FRAMTIDEN. Ramverket bygger på tidigare mål och strategier men med en ökad bredd, och adresserar bolagets väsentliga hållbarhetsområden. Fördjupad information om väsentlighetsanalysen finns på sidan 36–38. Hållbarhetsramverket integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete. Under respektive område finns mål, nyckelinitiativ, aktiviteter samt 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 kan bolaget påverka såväl miljö och ekosystem vid exploatering av områden som klimatpåverkan vid byggnation och drift av fastigheter. Fastighetsbranschen har stor påverkan på människa och miljö och fokus är att minimera negativ påverkan samt bidra positivt när det är möjligt. Arlandastad Group arbetar för att reducera utsläpp av växthusgaser inom verksamheten och i produktionskedjan. Vid förädling av mark tar vi ansvar för naturresurser, biologisk mångfald och vattenhantering. Vi tar även höjd för klimatrelaterade risker som klimatförändringarna innebär.

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

**R Resurseffektivitet** Vi ska verka för ökad resurseffektivitet och cirkularitet

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

**M Människan** Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare samt hos de 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

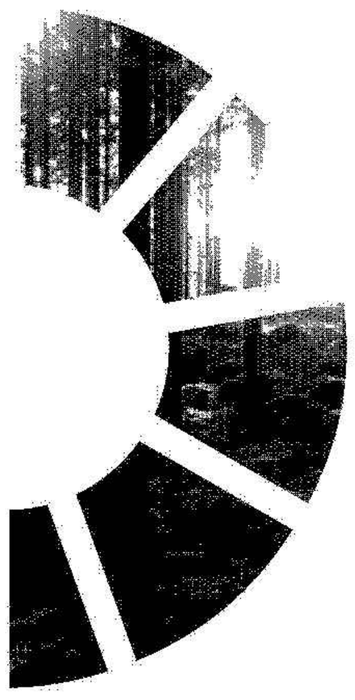
**D Dekarbonisering** Med dekarbonisering arbetar vi för att minska utsläppen av växthusgaser genom hela värdekedjan

**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:
A2C3744A-A09A-4F57-9A8B-198A0A2B1A2E

# Hållbarhetsmål och aktiviteter



**Vi gör plats för FRAMTIDEN**

| Områden | Vad | Mål | Aktiviteter |
|---|---|---|---|
| **F – Finansiering** | Genom grön finansiering vill vi få ut fullt värde på våra fastigheter, en bredare bas av investerare samt förtroendefulla relationer med finansiärer | 100 % grön finansiering vid nybyggnation samt större ombyggnation | Nya lån ska hållbarhetslänkas<br>Utvärdera befintliga lån och undersök möjlighet till grön finansiering för bättre räntevillkor |
| **R – Resurseffektivitet och cirkularitet** | Vi ska verka för ökad resurseffektivitet och cirkularitet | 100 % miljöcertifiering vid nybyggnation samt vid större ombyggnationer<br>Energieffektivisering av befintliga fastigheter<br>Främja cirkulära flöden genom högre sorteringsgrad samt process för återbruk | Fortsatt arbete med miljöcertifiering fastigheter<br>Energieffektivisering av befintliga fastigheter<br>Uppdatera och förbättra arbetssätt kring restproduktshantering, återbruk och masshantering i projekt |
| **A – Affärsetik** | En god affärsetik ska genomsyra hela vår verksamhet och värdekedja | 100 % av våra strategiska leverantörer ska godkänna och efterleva vår uppförandekod | Hållbarhetsgranskning av utvalda strategiska leverantörer i samband med kontraktsskrivning<br>Kontrollsystem på plats i linje med branschinitiativ för en hållbar byggbransch |
| **M – Människan** | Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare såväl de som verkar i som de som vistas på våra destinationer | Stärkt medarbetarengagemang<br>Nollvision om inträffade arbetsmiljöincidenter | Fortsatt och förtydligande arbete med medarbetarresan<br>Förebyggande och systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) |
| **T – Tillsammans** | Tillsammans kan vi skapa helt nya möjligheter för oss och våra hyresgäster | Gröna hyresavtal på plats med våra partners/hyresgäster | I alla nya hyresavtal ska en grön bilaga bifogas<br>Dialog med utvalda hyresgäster kring gemensamt hållbarhetsarbete |
| **I – Innovativt** | Omställningen kräver att vi hittar nya innovativa sätt att göra saker på | Vi jobbar i 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 | Klimatneutral i egen verksamhet till 2030 scope 1 och scope 2<br>Utsläppen av växthusgaser vid byggnation och anläggning ska minst halveras till 2030 (förädling) | Framtagning av energistrategi inkl lönsamhetskalkyl<br>Fortsatt arbete i linje med klimatfärdplan |
| **E – Ekosystemtjänster** | Skydda ekosystemtjänster och biologisk mångfald | Tillföra ekosystemtjänster i större projekt | Inventera och analysera ekosystemtjänster och naturvärden samt utvärdera möjliga åtgärder för att främja ekosystemtjänster |
| **N – Nu** | Vi behöver agera nu för att skapa den framtid vi vill ha sen<br><br>Genom tydlig styrning och uppföljning säkerställer vi att hållbarhetsarbete bedrivs på rätt sätt och i den takt omställningen kräver | Säkerställa ett systematiskt hållbarhetsarbete i linje med kraven i CSRD | Nulägesanalys CSRD med implementeringsplan presenteras på plats. Presenteras för styrelse kvartal 1 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is generated for the authenticity of this document.
Document ID:
A4C03142-7C54-4FBB-9BA6-2812

# Klimatutsläpp och energi

## Energi och utsläpp av växthusgaser

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

## 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.

## Klimatförändringar

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

## Förändrat energilandskap skapar möjligheter

Under 2023 påbörjades arbetet med att ta fram en koncernövergripande energistrategi. Syftet är att navigera rätt i ett förändrat energilandskap där bolaget, samtidigt som vi minskar de CO2-relaterade utsläppen, ökar lönsamheten och säkrar en sund värdering av fastighetsbeståndet. Under de senaste åren har 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 skruvat upp fokus på energifrågan ytterligare. Genom att ta fram en energistrategi får vi ett helhetsgrepp kring energifrågan och utvärderar bolagets specifika förutsättningar kring solelproduktion, energilager, styrning av fastigheter och elnät.

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

**Klimatmål i korthet:**

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

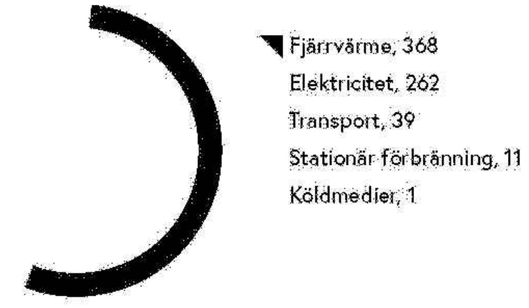
**Verksamhet i linje med Parisavtalets 1,5-graders mål**

| STEG 1 | STEG 2 | STEG 3 | STEG 4 | STEG 5 |
|---|---|---|---|---|
| Vi kartlägger & mäter utsläppen i hela värdekedjan | Klimatmål på plats | Åtgärder som beskriver hur mål ska nås | Extern verifiering | Uppföljning och kommunikation av resultat |
| Koncernövergripande sammanställning över koldioxidutsläpp, scope 1, 2<br><br>Scope 3 föradling | Vi har satt klimatmål till 2030 i linje med vetenskapen<br>• Klimatneutral egen verksamhet (scope 1,2)<br>• Halvera utsläppen vid nybyggnation till 2030 (scope 3) | Övergripande handlingsplan på plats med prioriterade åtgärder<br><br>Två huvudområden<br>• Energi<br>• Material | • Regelbunden provtagning<br>• Ev. Korrigerande åtgärder såsom ökad sedimentering och pH-reglering<br>• Dialog med relevanta myndigheter<br>• Påvisa koldioxidreducering genom märkant mindre masstransporter | Utvärderas och följs upp i samband med kvartals- och årsredovisning |
| Koldioxidutsläpp, ton $CO_2e$ scope 3 för samtliga operativa verksamheter. | På sikt kommer vi att ta fram långsiktiga mål till 2050 | | På sikt planerar vi att verifiera mål och process externt - i linje med CSRD. | |

## Grön mobilitet

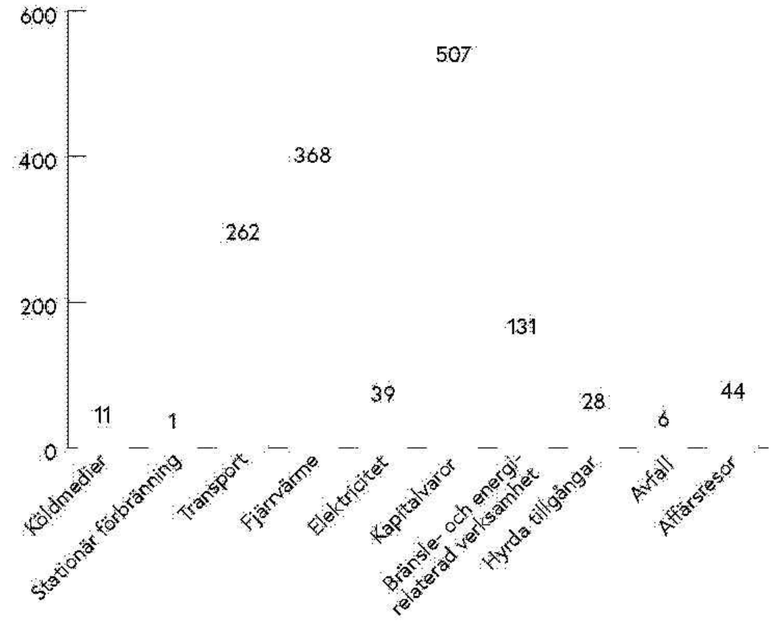
Höga ambitioner kring tillgänglighet finns alltid i Arlandastad Groups utvecklingsplaner. Vi arbetar för att ständigt förbättra det viktiga samarbetet med Trafikverket och Länsstyrelsen för att uppnå hållbarhet i kommunikationer till och från våra områden. Under kvartal tre färdigställdes en förstudie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

**Koncernövergripande scope 1 och 2, $tCO_2e$**




**Växthusgasutsläpp, scope 1, 2 och 3**

$tCO_2e$




This title is sealed with a digital signature.
The seal is an integral part of the document.
Document ID: 20240424-125847-42-A4CB4F

# Miljö

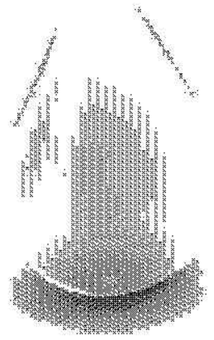
## Ökad cirkularitet och resurseffektivitet

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

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

## Ekosystemtjänster

Exploatering av 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 strävar bolaget efter att förbättra och skydda vattenkvaliteten i dess områden. Arbetet sker på flera nivåer genom inventering, undersökningar, utredningar och åtgärder. Förvarvad mark skiljer sig i kvalitet och förutsättningar. Massan måste alltid hanteras utifrån de specifika förutsättningar som råder.



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

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

## Förekomst av PFAS Explore Skavsta

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

## Hållbarhetscertifiering av byggnader

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

**Process för hantering av förorenade områden**

| Inventering | Undersökningar och utredningar | Åtgärder | Uppföljning och samverkan |
|---|---|---|---|
| • Inventering av grund- och ytvattenflöden samt karteringar av jord och berg | • Omfattande provtagning av grundvatten, ytvatten, jord och berg i syfte att identifiera ev föroreningar eller förekomster av riskamnen<br>• Riskbedömning i större skala utifrån Naturvårdsverkets riktvärden<br>• Berg- och jordmaterial riskbedöms även avseende möjlig återanvändning | • Tekniska åtgärder såsom sedimentering, låga flöden av ytvatten och tillförsel av växtmaterial<br>• Placering av material inom området planeras efter riskklass. Massbalans eftersträvas. Genom att återanvända massor inom området kan onödiga transporter undvikas och utsläpp av växthusgaser undvikas | • Regelbunden provtagning<br>• Ev. korrigerande åtgärder såsom ökad sedimentering och pH-reglering<br>• Dialog med relevanta myndigheter<br>• Påvisa koldioxidreducering genom markant mindre masstransporter |

**Aktuella miljöcertifieringar**

| Projekt | Status | Tid | Certifiering | Nivå | Projekttyp |
|---|---|---|---|---|---|
| Drivelab Test Track 1 | Klart | 2013 | Ceequal | Very Good | Markprojekt |
| Drivelab Sales & Service | Klart | 2015 | Miljobyggnad | Silver | Nybyggnad |
| Långtidsparkering P1 | Klart | 2017 | Ceequal | Excellent | Markprojekt |
| Drivelab BIG | Klart | 2019 | Miljobyggnad | Silver | Nybyggnad |
| Scandinavian XPO – Befintligt Hotel | Pågår | Q1 2024 | BREEAM Refurbishment | Very Good (under behandling) | Ombyggnad |
| Scandinavian XPO – Nytt hotell | Pågår | Q1 2024 | BREEAM New Construction | Excellent (under behandling) | Nybyggnad |
| Scandinavian XPO – Event | Pågår | Q1 2024 | BREEAM New Construction, Bespoke | Excellent (under behandling) | Ny- och ombyggnad |
| Scandinavian XPO – Etapp 2* | Pågår | 2025 | BREEAM In Use | Very Good eller Excellent (Ansökan pågår) | Ombyggnad |
| Bake My Day | Pågår | Q4 2024 | Miljobyggnad | Silver | Nybyggnad |

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

This file is secured with a digital signature for the authenticity of the document.
Document ID:
20240627-082947-PABBS-1BBA0A2B132

# Människan i fokus

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

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

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

## Mångfald och ickediskriminering

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

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

## Värderingar

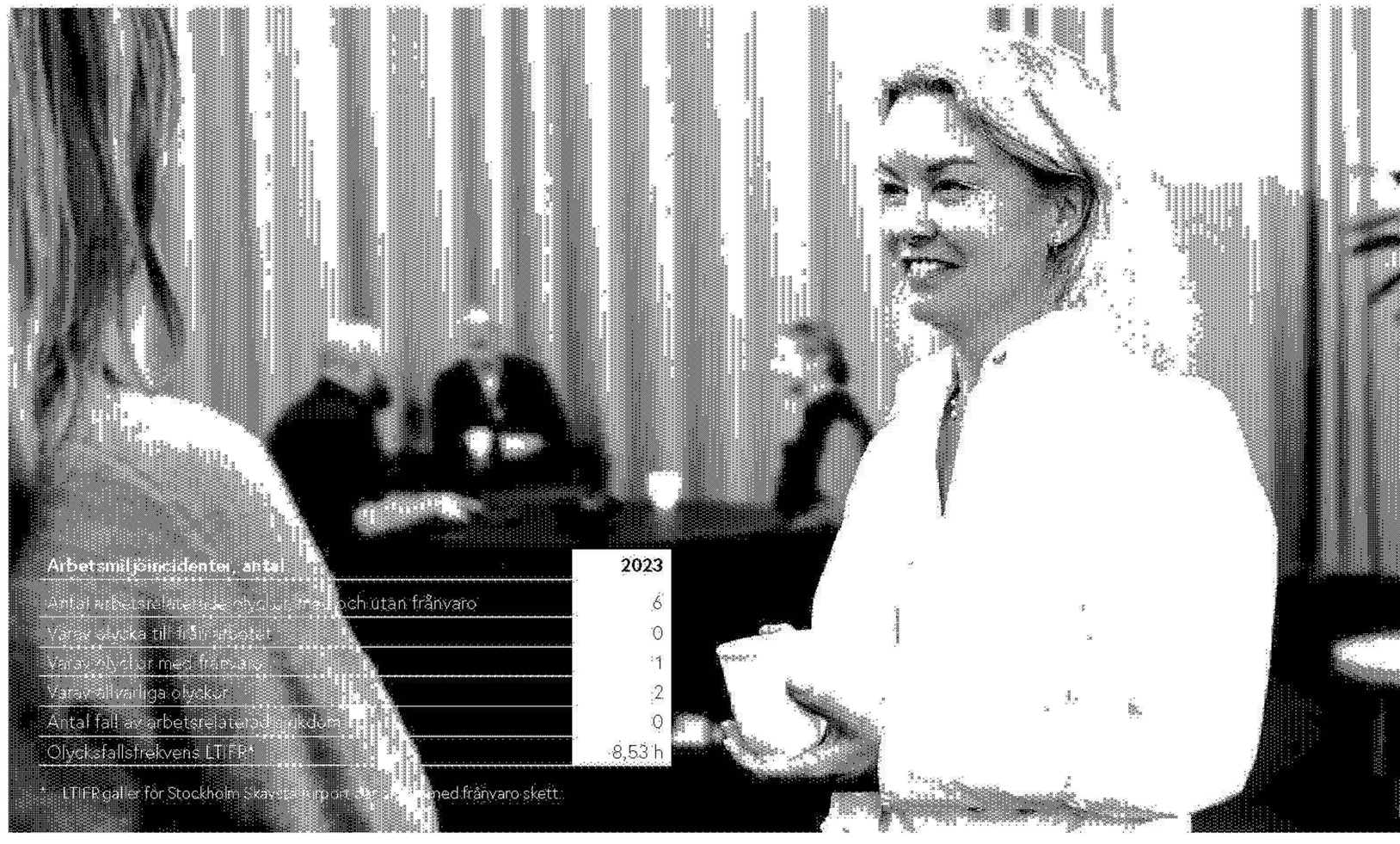
Värderingarna genomsyrar bolaget och under året har workshops genomförts som ett led i ett kontinuerligt förbättringsarbete. De gav god inblick i medarbetarnas uppfattning om värderingarna och vi enades om att värdeorden är fortsatt relevanta för oss.

**Lagspelare**
Den bästa vägen till framgång går via samarbete. Vi lyssnar på varandra, oavsett om du är kund, medarbetare eller partner och letar alltid efter lösningar där 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 problem 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.



| Arbetsmiljöincidenter, antal | 2023 |
|---|---|
| Antal arbetsrelaterade olyckor med och utan frånvaro | 6 |
| Varav olycka till följd av rånattack | 0 |
| Varav olyckor med frånvaro | 1 |
| Varav tillbud/lätta olyckor | 2 |
| Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom | 0 |
| Olycksfallsfrekvens LTIFP* | 8,53 h |

* LTIFP gäller för Stockholm Skavsta Airport för arbetsrelaterad frånvaro skett.

## Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

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

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

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

**Urval av prioriterade aktiviteter och förbättringsarbete under 2024:**
- Kompetenshöjande insatser för chefer och medarbetare
- Arbetsmiljö och arbetshälsa, plan för aktivt förbättringsarbete i koncernen utifrån en årlig uppföljning av SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete)
- Fortsätta definiera, förenkla och förtydliga vårt EVP (Employer Value Proposition)
- Stödja verksamheten i förändringsarbetet och därmed förbättra internkommunikationen samt i implementeringen av nya system

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A4C93-42C5A-F1BAB-1BAA2-22

# Hållbarhet i värdekedjan

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

## Styrning av leverantörsled

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

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

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

## Gröna hyresavtal

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

## Lokal förankring och samverkan för en hållbar utveckling

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A2C5744A-F9AB-4BB3-B1A9-9A2B2812

# Fördjupad hållbarhetsinformation

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
72C0514270C0A7F9ABB31188A0A28732

# Väsentlighetsanalys och intressentdialog

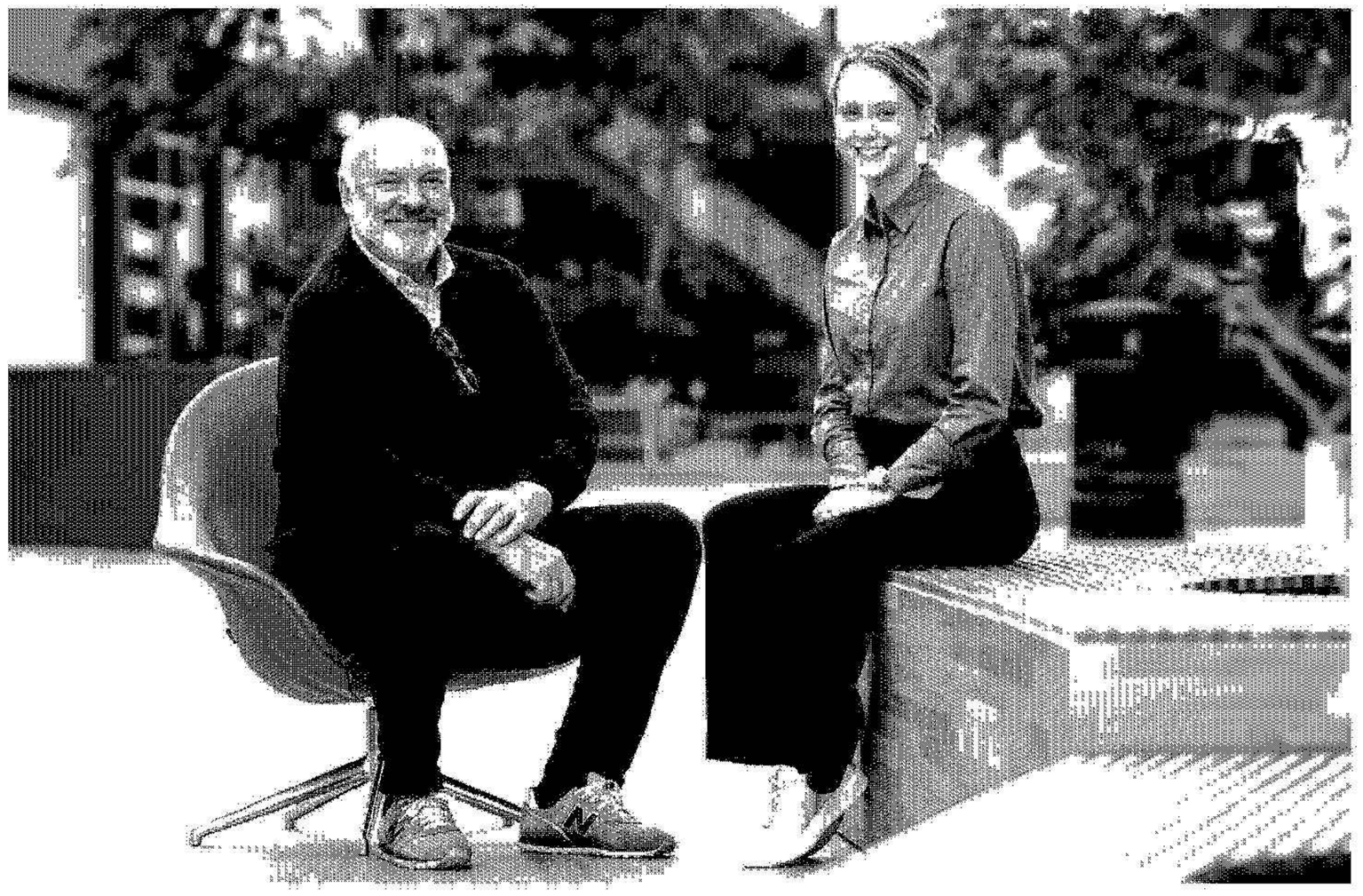
## Intressenter

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

## Väsentlighetsanalys

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

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

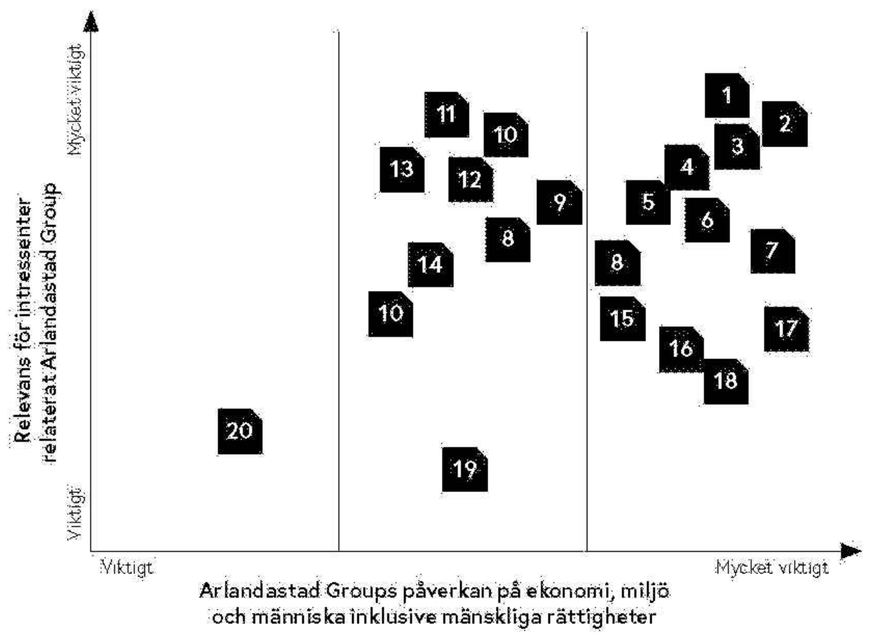


## Resultat av väsentlighetsanalys

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

### Arlandastad Groups väsentliga hållbarhetsfrågor

1. Utsläpp av växthusgaser
2. Energi
3. Hållbarhetscertifieringar av byggnader
4. Ökad cirkulantet/resurseffektivitet
5. Inkludera hållbarhetsaspekter vid inköp och upphandling
6. Minimera avfall från byggnation
7. Kravställning och uppföljning av leverantörsled
8. Hållbar platsutveckling
9. Infrastruktur och transportsystem
10. Kompetensutveckling medarbetare
11. Attraktiv arbetsplats
12. Mångfald
13. Ickediskriminering
14. Bidra till samhället genom exempelvis lärlingsplatser
15. Biologisk mångfald
16. Ianspråktagande av jungfrulig mark
17. Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
18. Affärsetik och antikorruption
19. Grön mobilitet
20. Resor till och från arbetet




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A4C9C1A2-7CC5-4F75-AB83-1B5A4E82E2E2

# Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor och fokusområden

**Arlandastad Groups vd har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet.**

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

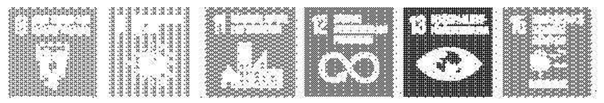
## Globala målen

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

**Väsentliga hållbarhetsfrågor** (prioriterade frågor i fet text)

- **Ianspråktagande av jungfrulig mark**
- **Biologisk mångfald**
- **Utsläpp av växthusgaser**
- **Energi**
- **Ökad cirkularitet/resurseffektivitet**
- **Minimera avfall från byggnation**
- **Hållbarhetscertifieringar av byggnader**
- **Grön mobilitet**
- **Infrastruktur och transportsystem**

**GRI indikatorer** – GRI 302 Energi, GRI 305 Växthusgasutsläpp

| | |
|---|---|
| Koppling till Globala målen |  |
| **Rapportering och avgränsning** | Rapportering gällande energi och växthusgasutsläpp omfattar driftsfasen i samtliga fastigheter i koncernen förutom Stockholm Skavsta flygplats. Utöver detta redovisas växthusgasutsläpp från tjänsteresor och egenägda fordon. Vi saknar ännu relevant data för att mäta biologisk mångfald i samtliga projekt, resurseffektivitet och avfall vid förädling och byggnation. |
| 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. |
| Huvudsaklig påverkan/ risk för negativ påverkan genom våra aktiviteter och företagsrelationer (på miljön, ekonomin, människor, inkl. mänskliga rättigheter) | Vid ianspråktagande av mark finns risk för negativ påverkan på ekosystemen, såväl mark som vatten. Resursuttag i form av energi och material i ny- och ombyggnation har en negativ påverkan på miljö och klimat. Vid ombyggnation och renovering genereras potentiellt stora mängder avfall. I driftsfasen och hos våra hyresgäster är energianvändning en stor källa till växthusgasutsläpp. |
| Vad vi vill uppnå | • Ta ansvar för naturresurser, biologisk mångfald samt vattenhantering<br>• Minska våra växthusgasutsläpp genom resurseffektivitet och cirkulärt tänk |
| Policys och ramverk som styr arbetet | • Hållbarhetsramverk<br>• Kvalitetspolicy<br>• Miljö- och hållbarhetspolicy<br>• Code of Conduct<br>• Policy för riskhantering<br>Under 2023 arbetade vi fram ett ramverk för att styra vårt hållbarhetsarbete. |
| Processer för att styra vårt arbete | Hållbarhetsaspekter är integrerade i rutiner för genomförande av projekt inklusive projektuppföljningssystem. |
| Mål, delmål och indikatorer som används för att utvärdera framstegen | • 100 procent av våra ny- och större ombyggnader skall hållbarhetscertifieras<br>• Uppföljning av växthusgasutsläpp i scope 1, 2 och delar av scope 3<br>• Uppföljning av energianvändning hos oss och våra hyresgäster |
| Vidtagna åtgärder för att hantera fokusområdet | • Återbruk av markmassor<br>• Cirkulära lösningar och återbruk av material<br>• Säkra ansvarsfull vattenhantering<br>• Hållbarhetscertifiering<br>• Använder enbart förnybar energi<br>• Installation av laddstolpar<br>• Pilotprojekt introduktion av självkörande bussar |
| Lärdomar från vårt arbete | I takt med arbetet med olika miljöcertifieringar har vi lärt oss hur vi kan arbeta med miljöfrågor i byggnationerna på ett effektivt sätt, allt från tillgänglighet och bo för insekter till förnybar energi. Genom att mäta och följa vår energiförbrukning och våra växthusgasutsläpp kan vi hitta källor till effektivisering. |
| Utvärdering – effekten av våra åtgärder | Under 2023 har ett stort arbete skett med att följa upp och rapportera koncernens totala energianvändning och klimatavtryck. |
| Intressentdialog | Etablerade strukturer för dialogforum som möjliggör nära dialog med samarbetspartners inkluderat hållbarhetsfrågorna i analys och plan för riskhantering, vilket presenteras i denna rapport. |

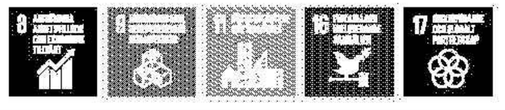
This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A4C9C2F4-F4BB-4F3A-B3C1-5B5A7E2C2E2E

## Väsentliga hållbarhetsfrågor (prioriterade frågor i fet text)

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

## GRI indikatorer – GRI 206 Antikorruption

Koppling till Globala målen



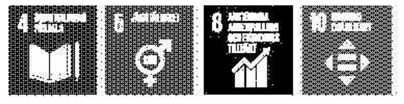
| | |
|---|---|
| **Rapportering och avgränsning** | Rapportering gällande affärsetik och antikorruption omfattar Arlandastad Group<br>Ett strukturerat arbete med leverantörsled har påbörjats under året men data saknas ännu |
| Varför området är viktig för oss? | Samverkan är en förutsättning för att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

## Väsentliga hållbarhetsfrågor (prioriterade frågor i fet text)

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

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

Koppling till Globala målen



| | |
|---|---|
| **Rapportering och avgränsning** | Rapporteringen omfattar samtliga bolag inom Arlandastad Group. Dotterbolagen har separata processer för arbetsmiljöarbete och medarbetarsamtal vilka inte redovisas detta år |
| Varför området är viktig för oss? | Vi värnar om en god arbetsmiljö med ett öppet och välkomnande arbetsklimat, där våra medarbetare trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. Arbetsklimatet och medarbetarnas engagemang är en viktig faktor för bolagets framdrift. Att bibehålla och lyckas rekrytera rätt kompetens kommer att vara avgörande för oss nu och i framtiden |
| Huvudsaklig påverkan/risk för negativ påverkan genom våra aktiviteter och företagsrelationer (på miljön, ekonomin, människor, inkl. mänskliga rättigheter) | Att upprätthålla en god hälsa och säkerhet på arbetsplatsen är viktigt för att bidra till anständiga arbetsvillkor samt att behålla och attrahera ny kompetens. Genom att arbeta för likabehandling, jämställdhet och mångfald kan Arlandastad Group främja de anställdas hälsa och välmående på arbetsplatsen och kan bidra till att dessa mänskliga rättigheter respekteras. Genom att Arlandastad Group kontinuerligt utbildar och vidareutvecklar sin personal, bidrar det till att stärka anständiga arbetsvillkor samt att behålla och attrahera ny kompetens |
| Vad vi vill uppnå | • Främja hälsa och välbefinnande för att attrahera och behålla medarbetare<br>• Våra platser ska vara attraktiva och hälsosamma att verka och vistas i<br>• Säkerställa att våra destinationer är attraktiva och hälsosamma att verka och vistas i för både hyresgäst och besökare |
| Policys och ramverk som styr arbetet | • Hållbarhetsramverk<br>• Arbetsmiljö- och HR-policy<br>• Code of Conduct<br>Under 2023 arbetade vi fram ett ramverk för att styra vårt hållbarhetsarbete |
| Processer för att styra vårt arbete | Rutiner på plats för systematisk arbetsmiljö och välbefinnande. Under 2023 har arbetet pågått med att säkerställa att även samtliga operativa bolag har systematiskt arbete på plats |
| Mål, delmål och indikatorer som används för att utvärdera framstegen | • Nollvision diskriminering<br>• eNPS >10 procent över branschsnitt<br>• Nollvision arbetsskador |
| Vidtagna åtgärder för att hantera fokusområdet | • Gestaltningsprogram för våra framtida etableringar<br>• Förvärv av stadsdel för idrott, hälsa och innovation<br>• Medarbetarundersökning samt eNPS<br>• Implementering av systematisk arbetsmiljö<br>• Performance managementprocess<br>• Systematiserat vårt arbetsmiljöarbete |
| Lärdomar från vårt arbete | Medarbetarundersökningen och eNPS-mätningen har gett oss information för att förbättra vårt arbete ytterligare och bidra till ökat välbefinnande hos våra medarbetare på ett annu bättre sätt |
| Utvärdering – effekten av våra åtgärder | Under 2023 försämrade vi vårt resultat kopplat till eNPS vilket vi arbetar med att förbättra under 2024 |
| Intressentdialog | Intern information och dialog på månadsmöten och på intranätet samt vid medarbetarsamtal. Etablerade strukturer för dialogforum som möjliggör nära dialog med samarbetspartners |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4C5342-7CC4-4F43-AB83-1B4A2B2B2B22

# Risker och riskhantering

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

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

## Miljö och klimatrelaterade risker

| Riskområde | Risker och finansiell påverkan | Hantering | Sannolikhet | Konsekvens | Risknivå |
|---|---|---|---|---|---|
| Klimatförändringar | Klimatforandringarna innebar for fastighetsbranschen en okad risk for skador på egendom på grund av forandrade vaderforhållanden och alltmer frekvent forekommande extremvader. Tillgång och pris på byggnadsmaterial kan påverkas negativt av stigande temperaturer och okad nederbord. Ytterligare vaderrelaterade risker ar olika typer av oversvamningar (skyfall, hoga floden i vattendrag, extrema havsvattenstånd) och oversvamningsrelaterade skador. Hur stora de klimatrelaterade riskerna blir beror av framtida nivåer av vaxthusgaser i atmosfaren. Klimatforandringarna kommer sannolikt att medfora åtgarder i form av investeringar kopplade till omstallningen och klimatanpassningar vilket innebar risk for okade kostnader. Även okade driftskostnader kan uppstå på grund av lagandringar och prisokningar. | • Genom att mata utslapp av vaxthusgaser och satta mål for reducering okar vi vår kunskap och minskar vår klimatpåverkan<br>• Klimatfardplan på plats for att hantera risker kopplat till klimatforandringar<br>• Vid projektering bevakar vi klimatrelaterade risker<br>• Hållbarhetscertifieringar bidrar till kunskapsokning | Hog | Hog | Fokus |
| Energi | Stegrat pris på energi och energibrist ar risker som kan påverka bolaget och ge okade kostnader. Samtidigt kan tidiga investeringar i energisparande bidra positivt utifrån ett finansiellt perspektiv tack vare kostnadsbesparingar. | • Framtagning av koncernövergripande energistrategi | Hog | Medel | Fokus |
| Resurser och råvaror | Råvarupriser och resursbrister får en finansiell påverkan i och med okande kostnader det medfor. Samtidigt kan tidiga investeringar i losningar for smart resurshushållning bidra positivt utifrån ett finansiellt perspektiv tack vare kostnadsbesparingar. | Genom att<br>• utveckla en alltmer effektiv resursanvandning<br>• återanvandning av material dvs sakerstall grundlig inventering infor ny- och ombyggnation<br>• utveckla och kravstalla mot cirkulara floden<br>• kan Arlandastad minska sin riskexponering relaterat råvarubrister och dartill foljande kostnadsokningar | Hog | Medel | Fokus |
| Ianspråkstagande av mark | Framtida restriktioner kring exploatering av mark och forandrade oversikts/detaljplaner riskerar att påverka mojligheten for oss att utveckla och vidareutveckla våra markområden. Okade krav kring hur foretag forvantas bidra till biologisk mångfald, hanterar vatten etc kan medfora okade kostnader. | • Vi arbetar med att sakra vattenhantering vid foradling av markområden<br>• Rekryterat egen specialistkompetens kring mark och masshantering/ vattenhantering<br>• Kontinuerlig dialog med berorda myndigheter kring dessa frågor<br>• Planerad bortforsling av fororenade massor i Explore Skavsta | Låg | Medel | Bevakas |

## Risker uppförande

| Riskområde | Risker och finansiell påverkan | Hantering | Sannolikhet | Konsekvens | Risknivå |
|---|---|---|---|---|---|
| Leverantörer | Har avses risken att våra leverantorer inte kan fullgora sina åtaganden, anvander sig av oetiska affarsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljokrav, arbetsvillkor eller mänskliga rattigheter. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada for ASGs affar och varumarke. | • Forstarkt vårt forebyggande arbete relaterat svart arbetskraft och korruptionsrisker<br>• Utbildning av medarbetare som ansvarar for projekt och foradling | Medel | Medel | Bevakas |
| Affarsetik och antikorruption | Risk for brott mot uppforandekod kan finnas internt och hos leverantorer som anlitas. Risk for korruption finns framst vid upphandling av konsulter eller entreprenorer. Risker kan uppstå om våra medarbetare eller leverantorer inte foljer uppforandekod och etiska riktlinjer. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada for ASGs affar och varumarke. | • Vår interna Code of Conduct ar ett viktigt styrmedel<br>• Vi arbetar med att sakerstalla att våra medarbetare och leverantorer kanner till och forstår innebörden av vår Code of Conduct<br>• Vi har en intern visselblåsarfunktion | Medel | Medel | Bevakas |

## Risker för människa/medarbetare

| Riskområde | Risker och finansiell påverkan | Hantering | Sannolikhet | Konsekvens | Risknivå |
|---|---|---|---|---|---|
| Medarbetare /attraktiv arbetsplats | Risk att inte kunna rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med ratt kompetens vilket påverkar vår verksamhet | • Genomfor medarbetarundersokningar vilket ger oss viktig info om utveckling av vår arbetsmiljo<br>• Performance management-process bidrar till utveckling och tydliggor forvantningar<br>• Kompetensbaserad rekryteringsprocess for att framja fordomsfri rekrytering<br>• Nollvision for trakasserier, diskriminering och mobbing på arbetsplatsen<br>• Visselblåsarfunktion for att sakra uppfoljning<br>• Arbetar for jamstallda och konkurrenskraftiga loner | Medel | Hog | Fokus |
| Arbetsmiljö hälsa och säkerhet | I vår bransch forekommer halso- och sakerhetsrisker. I driften av fastigheterna och i byggverksamheten ar fysiska skador på kroppen relativt vanliga. I kontorsmiljon ar riskerna framforallt relaterade till stress som påverkar den psykiska halsan. | • Process for systematiskt arbetsmiljoarbete for att sakra ett fullgott arbetsmiljoarbete<br>• Vi har en nollvision for arbetsrelaterade skador och olyckor | Låg | Hog | Fokus |

This file is protected with a digital signature.
You can verify the authenticity of the document by using a PDF viewer.
Document ID: 4C5C3-44-7C0547F5AB3-1BAA2B2E

## Finansiella risker

| Riskområde | Risker och finansiell påverkan | Hantering | Sannolikhet | Konsekvens | Risknivå |
|---|---|---|---|---|---|
| Finansiering av fastighetsutveckling/ projekt | Bolaget ar beroende av finansiering av projekten for att kunna genomfora projekt enligt plan Om finansmarknaden ar anstrangd finns svårigheter att finansiera projekt vilket påverkar bolagets mojlighet att genomfora sina planer | • Framforhållning och planering av kapitalbehov samt påverkan/styrning av nyckeltal<br>• Flera finansieringskallor for att sprida risken<br>• Finanspolicy som antas årligen av styrelsen och faststaller mandat | Medel | Hog | Fokus |
| Räntenisk | Avser risken att det sker forandring på kapitalmarknaden som påverkar rantevillkor Hogre rantor påverkar såval resultat som likviditet och koncernens betalningsformåga vilket i sin tur kan medfora att finansiella åtaganden inte kan motas | • God relation och dialog med banker<br>• Kontinuerlig uppfoljning av rådande marknadslage och avvagningar infor ny finansiering<br>• Finanspolicy som antas årligen av styrelsen som faststaller riskmandat och syn på ränte- och kapitalstruktur samt motpartsrisker | Medel | Hog | Bevakas |
| Fastighetsvardering | Forandringar av verkligt varde på koncernens fastighetsbestånd redovisas i resultatrakning som orealiserade vardeforandringar och påverkar darmed bolagets finansiella stallning och nyckeltal som belåningsgrad Fastighetsvardering grundar sig på ekonomiska antaganden och ekonomisk information från koncernen Det finns således en risk att antaganden inte speglar marknaden vilket då gor att resultat och finansiell stallning blir missvisande | • Styrelsen har beslutat att koncernens bestånd varderas externt kvartalsvis<br>• Intern process dar varderingarna granskas av minst tre personer i ledningsgrupp | Låg | Medel | Bevakas |
| Intäkter och hyresgästers/ kunders betalningsförmåga | Om storre hyregasters eller kunders betalningsformåga forsamras påverkar det koncernens resultat, likviditet och betalningsformåga negativt | • Selektiva vad galler urval av kunder<br>• Kontinuerlig uppfoljning av uteblivna inbetalningar<br>• Hyresavtal med indexklausul vilket medfor en upprakning av hyresintakten motsvarande inflationen | Låg | Medel | Bevakas |

## Omvärldsrelaterade risker

| Riskområde | Risker och finansiell påverkan | Hantering | Sannolikhet | Konsekvens | Risknivå |
|---|---|---|---|---|---|
| Kriser | Har omfattas kriser i omvarlden som påverkar hela samhället, som ar svåra att forutse och som ar utanfor vår kontroll, exempelvis terrorstattacker, cyberattacker, pandemi, extrema vaderhandelser och miljokatastrofer samt informationslackage | • Arlandastad Group har en krisplan och krisgrupp som i handelse av en kris leder organisationen i arbetet<br>• Koncernens fastigheter ar fullvardeforsakrade och forsakringsskydd finns aven for ovriga verksamheter Detta for att så långt som mojligt minimera risken for ekonomisk skada<br>• Koncernen arbetar aktivt med IT-sakerhet, internt och med hjalp av externa partners | Medel | Medel | Bevakas |
| Infrastruktur | Arlandastad Group ar beroende av andra aktorer for att sakra tillganglighet och infrastruktur Detta riskerar att hamma utvecklingen Omvarldsfaktorer utom Arlandastad Groups kontroll kan påverka vardet på fastigheter negativt, t ex genom lokala, regionala och statliga infrastrukturbeslut<br><br>Forandringar i regelverk kan påverka framtida mojligheter att genomfora investeringar, alternativt medfora fordyringar, vilket leder till samre framtida avkastning | • I dialog med Trafikverket framfors nyttan och nodvandigheten med tågstation på destinationen<br>• I alla projekt inkluderas gron mobilitet och kommande hyresgaster erbjuds forutsattningar for hållbara transportlosningar<br>• Stakeholdermapping och påverkansarbete på olika instanser synkas med bolagets uttalade fokuserade utmaningar<br>• Strategi for påverkansarbete skapas och samkors med Airport City Samverkan | Låg | Medel | Bevakas |
| Genomforandetid for detaljplaner | Detaljplaner loper ut och kommunerna har mojlighet att minska antal byggratter Framforallt tillampligt i Arlandastad dar trafikutredningar och områdets tillganglighet over tid påverkar | • Dialog med intressenter såsom kommunen | Låg | Hog | Bevakas |
| Skatter | Inom Arlandastad Group finns påverkan av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms Inom skatteområdet kan forandringar i lagstiftning ske som påverkar resultat, finansiell stallning och likviditet Ytterligare en risk ar att Arlandastad Group inte foljer gallande regelverk vilket kan leda till skattetillagg och i vissa fall anmarkning i revisionen | • Arlandastad Group, tillsammans med externa radgivare, foljer utvecklingar av lagar, praxis och domstolsbeslut<br>• Utbildning av personal sker lopande och vid behov<br>• Oppna yrkanden avseende osakra poster i deklarationer | Låg | Medel | Bevakas |
| Efterfrågan på marknaden | Det finns risk att efterfrågan inte okar i samma takt som exploatering sker Lågkonjunktur, framtida pandemier eller andra kriser kan påverka efterfrågan från besokare och hyresgaster till våra destinationer | • Marknadsforing i ratt kanaler<br>• Att arbeta for att oka graden av nojdhet hos våra hyresgaster så att de blir ambassadorer | Låg | Medel | Bevakas |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C5442C-C4A7-F3AB-C3A1-1B8A28732

# 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 matdata 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 matdata 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 that the document is original.
Document ID:
A2C5744A4F7F9AB3118A0A2812E

## Energi

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

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

| Energianvändning, MWh | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Scope 1** | | |
| Köldmedia | | |
| Stationär förbränning | 4,84 | |
| Transport Total (mobil förbränning) | 1 096,0 | 10,1 |
| **Total scope 1** | **1 100,8** | **10,1** |
| **Scope 2** | | |
| Elektricitet Arlandastad | 5 201,0 | 3 104,7 |
| *Varav operativa enheter inom koncern* | 949,5 | |
| Elektricitet Skavsta | 3 312,8 | |
| *Varav operativa enheter inom koncern* | 2 406,3 | |
| Fjärrvärmeplats Arlandastad | 6 730,0 | 6 539,5 |
| *Varav operativa enheter inom koncern* | 1 747,0 | |
| Fjärrvärmeplats Skavsta | 4 498,2 | |
| *Varav operativa enheter inom koncern* | 1 435,5 | |
| **Total scope 2** | **20 842,8** | **9 644,3** |
| **Total energi (scope 1 och 2)** | | **9 654,4** |
| Total energi, GJ | 7 859,7 | 4 893,9 |
| Total andel förnybar energi*, % | 44,2 | 50,7 |
| Procentuell förändring | 115,9 | -6,00 |
| Energiintensitet, kWh/m² | 131,91 | 104,98 |

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

### Energi GRI 302-2

| Hyresgästers elförbrukning, MWh | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Hyresgäst där Arlandastad Group står för elavtal | 3 163,417 | 1 237 |
| Hyresgäst, inkl bergvärme med eget elavtal | 1 500,781 | 910 |
| **Hyresgästers elförbrukning** | **4 664,198** | **2 147** |

## Växthusgasutsläpp

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

Arlandastad Group rapporterar scope 1 och 2 samt i scope 3 nedströms leasade tillgångar samt inköp av kapitalvaror från ombyggnation och renovering. Klimatpåverkan från nybyggnation rapporteras i samband med avslutat projekt. Under 2023 färdigställdes inga projekt varav ingen klimatpåverkan rapporterats för nybyggnation

### Metodik

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 växthusgasutslapp: 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 GRIstandard redovisas Arlandastad Groups växthusgasutslapp från elförbrukning enligt såväl den "platsbaserade" (location-based) som den "marknadsbaserade" (marked based) metoden. Den platsbaserade metoden återspeglar den genomsnittliga utsläppsintensiteten för naten där energiförbrukningen inträffar, medan den marknadsbaserade metoden återspeglar utslaop från el som företagen avsiktligt har valt (eller inte valt)

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

| Platsbaserad metod för redovisning av Växthusgasutsläpp enligt GHG, $tCO_2e$ | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Scope 1** | | |
| Köldmedier | 11,1 | |
| Stationär förbränning | 1,2 | |
| Transport Total (mobil förbränning) | 261,6 | 1,9 |
| **Total scope 1** | **273,8** | **1,9** |
| **Scope 2** | | |
| Fjärrvärme, platsbaserad | 368,1 | 289 |
| Elektricitet, platsbaserad | 39,4 | 31 |
| **Total scope 2, platsbaserad** | **407,6** | **320,1** |
| **Scope 3** | | |
| Kapitalvaror | 506,7 | |
| Bränsle- och energirelaterad verksamhet | 131,0 | |
| Hyrda tillgångar nedströms Total | 28,0 | 21,5 |
| Avfall Total | 6,0 | 1,1 |
| Affärsresor Total | 43,5 | 1 |
| **Total scope 3, platsbaserad** | **715,2** | **23,6** |
| **Totala utsläpp (scope 1 och 2)** | **681,3** | **322** |
| **Totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)** | **1 396,5** | **345,7** |
| Procentuell förändring platsbaserad metod | 304 | -18,6 |
| Växthusgasutslapp, intensitet; $CO_2$/m² | 8,76 | 3,51 |

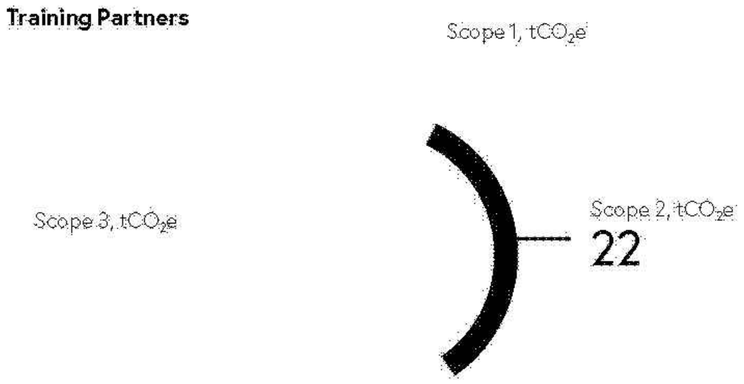
### Marknadsbaserad metod för redovisning av växthusgasutsläpp enligt GHG

| $tCO_2e$ | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Scope 2, total elektricitet med marknadsbaserad metod | -29,60 | -* |
| Scope 2, totalt med marknadsbaserad metod för beräkning av el | 338,52 | 289 |
| Scope 1, 2 och 3, totalt med marknadsbaserad metod för beräkning av el | 1 326,15 | 314,6 |
| Procentuell förändring | 17 | -18,8 % |
| Procentuell förändring (scope 1+2+3) | 322 | |

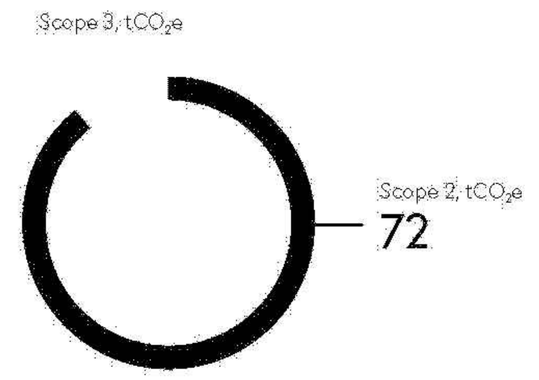
* All inköpt elektricitet är förnybar och certifierad enligt Renewable Energy Certificate System (RECS)

### Växthusgasutsläpp

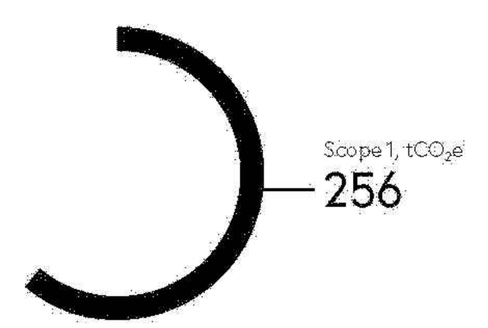
**Training Partners**




**Scandinavian XPO**




**Stockholm Skavsta Airport**




This file is secured with a digital signature.
It is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A4C3-42-20947-PABS-1884A2812-32

### Avfall

Arlandastad Group rapporterar det avfall som genereras kopplat till våra fastigheter i de fall vi står för avtalet. Redovisning baseras på data från återvinningsbolag.

| Avfall | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Restavfall, förbränning | 284 | |
| Papper, återvinning | 331 | |
| Glas, återvinning | 280,2 | |
| Metall, återvinning | 296 | |
| Organiskt, treated | - | |
| Plast, återvinning | 169 | |
| EE waste, recycled | 595 | |
| Blandat avfall, återvinning | 34 320 | |
| Kartong, återvinning | 714 | |
| Farligt avfall, treated | 6 540 | |
| Kartong, förbränning, incinerated | 348 | |
| Trä, återvinning | 306 | |

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

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

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

*avser slam från oljeavskiljare

### Medarbetare

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

### Personalomsättning GRI 401-1

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

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

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

| Stockholm Skavsta Airport | Kvinnor | Män | Totalt |
|---|---|---|---|
| *Årets förändring i antal anställda FTE* | | | |
| Antal anställda vid årets början | 25 | 52 | **77** |
| Nyanställningar | 1 | 4 | **5** |
| Anställda som slutat | 7 | 6 | **12** |
| **Antal anställda vid årets slut** | **20** | **52** | **71** |

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

### Mångfald och jämställdhet GRI 405-1

**Anställda uppdelat på ålder och kön Arlandastad Group**

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

**Ledningsgrupp koncernen, 31 dec 2023**

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

**Styrelse koncernen, 31 dec 2023**

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

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

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

This title is sealed with a digital signature.
The seal is evidence for the authenticity of the document.
Document ID: 2A4C59E4-2727-4F4C-9ABB-1B5AA4E2B722

# GRI-index

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

**GRI 1: Foundation 2021**

| GRI-standard | Indikator | Sidhänvisning | Kommentar |
|---|---|---|---|
| **GRI 2: Generella upplysningar 2021** | **Organisationen och redovisningsprinciper** | | |
| | 2-1 Information om organisationen | 2–3 | |
| | 2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen | 41 | I redovisningen omfattas samtliga helägda dotterbolag |
| | 2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson | | Vår hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen |
| | 2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar | 41 | |
| | 2-5 Externt bestyrkande | | |
| | **Aktiviteter och anställda** | | |
| | 2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser | 8 | |
| | 2-7 Medarbetare | 33, 43 | |
| | **Styrning** | | |
| | 2-9 Sammansättning och struktur för styrning | 75–76 | |
| | 2-10 Nominering och val av högsta styrande organ | 75 | |
| | 2-11 Ordförande för högsta styrande organ | 75 | |
| | 2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och styrning av påverkan | 75–76 | |
| | 2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan | 75 | |
| | 2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen | 76 | |
| | 2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet | 77–78 | |
| | 2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete | 76 | |
| | 2-19 Policy för ersättningsnivåer | 76 | |
| | 2-20 Process för att fastställa ersättningar | 76 | |
| | 2-21 Årlig total ersättning | 76, 60 | |
| | **Strategi, policyer och praxis** | | |
| | 2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling | 29 | |
| | 2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | 33 | |
| | 2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | 33 | |
| | 2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan | 37–38 | |
| | 2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen | 33, 37–38 | |
| | 2-28 Medlemskap i organisationer | 41 | |
| **GRI 3: Väsentliga frågor 2021** | 3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor | 37–38 | |
| | 3-2 Lista på väsentliga frågor | 37–38 | |
| | 3-3 Styrning av väsentliga frågor | 37–38 | |

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

This file is signed with a digital signature.
Anyone can verify the integrity of the document
at https://signera.arlandastad.se/verify/
Document ID:
2c0c4c42-7a04-47f5-9ab3-f88a0a28e72e

# Legal årsredovisning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
65C5F4B7C9477F5ABB3116BA9A287B2

# Förvaltningsberättelse

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

## Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

**Operativa verksamheter**
Arlandastad Groups operativa verksamheter är rörelsedrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift. De skapar ett mervärde genom att driva besöksflöden till våra områden 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 2023 tillkom många nya kunder och samarbetspartners. Arlandastad Group bildade tillsammans med BRA Bygg ett JV-bolag som i sin tur tecknade ett femtonårigt hyresavtal med Bankomat som innebär att en ny byggnad uppförs om cirka 1 700 kvm med möjlighet att växa med ytterligare cirka 200 kvm. Avyttringen till JV-bolaget om 3 300 kvm byggrätt är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 4 450 SEK/kvm byggrätt.

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

Under året ökade både intresseförfrågningar och affärer kopplade till framväxten av elfordon och behovet av laddinfrastruktur. Elbilsföretaget Tesla tecknade avtal om att etablera en laddstation med 40 elbilsladdare. NIO uppförde en batteribytesstation som rymmer 21 batterier och kan utföra upp till 408 batteribyten per dag.

Arlandastad Group fortsatte byggnation av bageriet Bake My Day om cirka 10 000 kvm, nu med grön byggkreditivsfinansiering från Danske Bank. Bageriet miljöcertifierades i linje med målet att miljöcertifiera alla nybyggnationer.

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

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

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

**Skavsta**
Avtal ingicks med Trafikverket om förebyggande skadeersättning på 385 Mkr, varav 100 Mkr betalades ut i Q4 2023, och under 2024 förväntas cirka 150 Mkr betalas ut. I enlighet med IAS 20 kommer bolaget redovisa erhållna belopp som förskott för åtgärder som ska vidtas för att uppfylla åtaganden i avtalet. Intäkter kommer således redovisas i takt med att kostnader för åtagandena uppstår så att intäkter mot kostnader matchas i den mån belopp kvarstår, i enlighet med planen för kostnaden för skadeersättningen, kommer sådant belopp intäktsredovisas när kostnadens storlek för kvarvarande åtaganden går att bedöma med erforderlig tillförlitlighet. Ersättningen erhålls för att hantera de åtgärder som skall göras av anläggningen inför realiseringen av järnvägen Ostlänken. Sörmlands Sparbank beviljade en utökad kredit med 50 Mkr.

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

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

Passagerarantalet ökade med 23,2 procent. Norwegian började flyga från Stockholm Skavsta Airport 1 april, och Lumiwings inledde flygningar i december. Flygplatsen utsågs till beredskapsflygplats av regeringen. Den största försvarsmaktsövningen i Sverige på över 30 år hölls på området.

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

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

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

## Framtidsutsikter

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an integral part of the document.
Document ID: A4C5F4F2-7A2C-4BB3-9AB6-1B5A4F8D2E12

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 fortsatta bedriva verksamheten vidare enligt fastlagda strategier och att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

## Finansiell utveckling

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

**Koncernens omsättning och resultat**

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

Fastighetskostnader uppgick till 75,9 Mkr (61,3) och innehåller avskrivningar på rörelsefastigheter med 30,0 Mkr (18,2). Bruttoresultatet uppgick till 111,9 Mkr (68,4) som bl a kommer från Fastighetsförädling och Förvaltning 108,1 Mkr (64,3) och från Operativa verksamheter -10,7 Mkr (1,2).

Administrationskostnaderna uppgick till 108,0 Mkr (83,4), varav 34,2 Mkr (31,2) avser koncerngemensamma kostnader, och 45,8 Mkr (25,4) avser Operativa verksamheter. Fastighetsförvaltning stod för 25,6 Mkr (21,4) och Fastighetsförädling utgjorde 2,4 Mkr (5,4).

Finansnettot uppgick till -95,6 Mkr (-52,8) och inkluderar framst räntekostnader för lånefinansiering. Förändringen beror till avgörande del på högre räntekostnader till följd av väsentligt högre räntenivå.

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

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

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

Skatt på periodens resultat uppgick till 1,0 Mkr (70,8). Periodens resultat uppgick till -127,4 Mkr (486,6) och resultat per aktie till -2,0 kr (7,7).

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens balansomslutning uppgick till 7 413,9 Mkr (7 485,6). Arlandastad Groups fastighetsbestånd bestod vid periodens slut av förvaltningsfastigheter i Explore Arlandastad, med en lokalarea på cirka 120 000 kvm, och i Explore Skavsta med en lokalarea på cirka 70 000 kvm. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 december 2023 till 6,52 Mdkr (6,58). I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Stigande räntenivåer under året har resulterat i högre avkastningskrav. För Arlandastad Group minskade marknadsvärdet på byggrätterna med 248 Mkr till följd av högre avkastningskrav. Marknadsvärdet på de kommersiella fastigheterna ökade med 252 Mkr framst till följd av högre hyresvärden medan marknadsvärdet på rörelsefastigheter minskade med 73 Mkr. Sammantaget ökade marknadsvärdet på kommersiella fastigheter och rörelsefastigheter med 179 Mkr.

Andelar i intresseobolag uppgick till 332,9 Mkr (302,0) och utgörs framst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 268,7 Mkr (255,7) och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 63,9 Mkr (46,2). Andelarna har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

Årets kassaflöde uppgick till -160,1 Mkr (-47,1), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -106,3 Mkr (-93,1), investeringsverksamheten -93,4 Mkr (-39,5) och finansieringsverksamheten 39,5 Mkr (85,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -16,4 Mkr (-43,7). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 53,2 Mkr (-309,6). Justering för poster som ej ingår i kassaflödet består av avskrivningar. Rörelsekapitalförändringen uppgick till -89,8 Mkr (-49,4). I jämförelsesiffran för 2022 ingår förvärvet av Skavsta.

Kassaflödet från investeringsverksamheten om -93,4 Mkr (-39,5) avser investeringar i fastigheter -64,0 Mkr (-217,0) och finansiella anläggningstillgångar som utgörs av aktieägartillskott till intresseobolag -29,0 Mkr (-28,5). Investeringsverksamheten påverkades positivt under 2022 av en fastighetsförsäljning som tillförde bolaget 266,1 Mkr.

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

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att i operativa verksamheter bedriva event, -mötes, -utbildnings- och flygplatsverksamhet innebar 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 39–40.

## Förslag till vinstdisposition

| **Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):** | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 939 333 330 |
| Årets resultat | 42 950 200 |
| **Summa** | **982 283 530** |
| | |
| **Disponeras enligt följande:** | |
| I ny räkning överföres | 982 283 530 |
| **Summa** | **982 283 530** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Validate on www.validera.se

# Flerårsöversikt

| Koncernen (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 421 695 | 295 941 | 199 330 | 118 524 | 100 794 |
| **Resultat före skatt** | **-128 430** | **415 781** | **240 177** | **650 624** | **651 023** |
| Balansomslutning | 7 413 930 | 7 485 606 | 6 731 145 | 6 043 001 | 4 957 105 |
| Marknadsvärde förvaltningsfastigheter* | 5 956 550 | 5 953 500 | 5 610 328 | 5 221 548 | 4 689 000 |
| Marknadsvärde fastigheter inklusive rörelsefastigheter* | 6 514 550 | 6 583 500 | 6 166 000 | 5 690 000 | 4 689 000 |
| **Resultat per aktie (kr)** | **-2** | **7,7** | **3** | **55,34** | **57,56** |
| Avkastning på eget kapital (%) | -3 % | 11 % | 5 % | 15 % | 19 % |
| Soliditet (%) | 61 % | 62 % | 62 % | 59 % | 60 % |
| Belåningsgrad fastigheter (%) | 25 % | 25 % | 25 % | 27 % | 27 % |
| Antal anställda (FTE)* | 169 | 166 | 64 | 67 | 15 |
| | | | | | |
| **Moderföretaget (Tkr)** | | | | | |
| Nettoomsättning | 21 565 | 31 825 | 28 271 | 20 113 | 21 507 |
| **Resultat före skatt** | **47 653** | **191 105** | **–90 518** | **–65 024** | **–10 460** |
| Balansomslutning | 1 365 351 | 2 645 858 | 1 206 877 | 917 559 | 862 067 |
| Avkastning på eget kapital (%) | 4 % | 23 % | –15 % | 16 % | 3 % |
| Soliditet (%) | 72 % | 36 % | 62 % | 45 % | 43 % |
| Antal anställda | 13 | 12 | 8 | 6 | 6 |

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A20C9A42CCA47CAABE3118A0A28212

# Koncernens rapport över totalresultatet*

| Belopp i Tkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 5 | 184 008 | 125 521 |
| Intäkter från operativa verksamheter | 6 | 223 215 | 167 476 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 14 472 | 2 945 |
| **Intäkter** | | **421 695** | **295 941** |
| Fastighetskostnader | 7, 9 | -75 854 | -61 262 |
| Kostnader från operativa verksamheter | 31 | -233 896 | -166 278 |
| **Bruttoresultat** | | **111 945** | **68 401** |
| Administrationskostnader | 8, 9, 10 | -108 016 | -83 350 |
| Vinst vid rörelseförvärv | 29 | - | 337 289 |
| Vinst avyttring inventarier | | 2 173 | - |
| Finansiella intäkter | 11 | 7 435 | 1 331 |
| Finansiella kostnader | 10, 12 | -103 037 | -54 166 |
| **Resultat före värdeförändringar** | | **-89 500** | **269 506** |
| Resultat från intressebolag | | 1 176 | - |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | | - | 91 142 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 14 | -40 106 | 55 133 |
| **Resultat före skatt** | | **-128 430** | **415 781** |
| Skatt på årets resultat | 13 | 1 039 | 70 769 |
| **Årets resultat** | | **-127 391** | **486 550** |
| Periodens övriga totalresultat | | - | - |
| **Årets resultat och periodens totalresultat hänförligt till** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -136 587 | 490 050 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 9 196 | -3 500 |
| – varav andel av övrigt totalresultat | | - | - |
| **Resultat per aktie före och efter utspädning, kr** | | **-2,0** | **7,7** |

*Koncernens resultat segmentredovisat framgår av not 4 och not 31

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A20C4A7A0D4A7F5AB3A1BBA9A2B7A2E42

# Koncernens rapport över finansiell ställning

| Belopp i Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Goodwill | 30 | 15 718 | 15 718 |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar | 30 | 844 | 416 |
| Förvaltningsfastigheter | 14 | 5 956 550 | 5 953 500 |
| Rörelsefastigheter | 15 | 549 575 | 574 628 |
| Maskiner och inventarier | 16 | 76 922 | 78 830 |
| Leasingtillgångar | 10 | 9 530 | 14 994 |
| Andelar i intressebolag | 22 | 332 904 | 302 765 |
| Övriga långfristiga fordringar | 17 | 4 711 | 2 913 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **6 946 754** | **6 943 764** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Hyres- och kundfordringar | 17 | 34 876 | 53 095 |
| Övriga fordringar | 17, 18 | 154 480 | 76 360 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17, 19 | 43 603 | 18 080 |
| Likvida medel | 17, 20 | 234 216 | 394 307 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **467 176** | **541 842** |
| **Summa tillgångar** | | **7 413 930** | **7 485 606** |

| Belopp i Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 23 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 569 | 569 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 834 281 | 837 707 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 3 676 435 | 3 809 570 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare** | | **4 511 284** | **4 647 847** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 10 423 | 1 227 |
| **Summa eget kapital** | | **4 521 707** | **4 649 074** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 1 426 642 | 1 634 262 |
| Övriga långfristiga skulder | 17 | 703 | 1 025 |
| Förskott | | 100 000 | - |
| Långfristiga skulder, nyttjanderätter | 10 | 1 461 | 4 435 |
| Uppskuten skatteskuld | 13 | 916 507 | 917 547 |
| Avsättningar | 32 | 50 000 | 50 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **2 495 313** | **2 607 268** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 170 386 | 24 317 |
| Leverantörsskulder | 17 | 51 666 | 85 426 |
| Aktuella skatteskulder | 13 | 21 939 | 3 256 |
| Kortfristiga skulder, nyttjanderätter | 10 | 7 404 | 3 024 |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 | 67 115 | 30 503 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5, 25 | 78 400 | 82 739 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **396 910** | **229 264** |
| | | | |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **7 413 930** | **7 485 606** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity
of this document.
Document ID:
A0C9-4A9A-9F7C-4BB3-1BB4-A287-2

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i Tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings-reserv | Balanserad vinst | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2022-01-01** | **569** | **834 340** | **2 565** | **3 322 972** | **-** | **4 160 446** |
| Periodens resultat jan–dec 2022 | - | - | - | 490 050 | -3 500 | 486 550 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - | - | 4 727 | 4 727 |
| Omföring av omräkningsreserv | - | - | -2 565 | - | - | -2 565 |
| Incitamentsprogram | - | -84 | - | - | - | -84 |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **569** | **834 256** | **-** | **3 813 022** | **1 227** | **4 649 073** |
| Periodens resultat jan–dec 2023 | - | - | - | -136 587 | 9 196 | -127 391 |
| Fusionsresultat | - | 25 | - | - | - | 25 |
| **Eget kapital 2023-12-31** | **569** | **834 281** | **-** | **3 676 435** | **10 423** | **4 521 707** |

# Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i Tkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Resultat före värdeförändringar | | -89 500 | 269 506 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 26 | 53 224 | -309 590 |
| **Summa** | | **-36 276** | **-40 084** |
| Skatt | | 19 843 | -3 605 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **-16 433** | **-43 689** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändring varulager | | 1 250 | -1 145 |
| Förändring av rörelsefordringar | | -89 587 | -33 727 |
| Förändring av rörelseskulder | | -1 481 | -14 533 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-106 251** | **-93 094** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i fastigheter | 14, 15 | -48 137 | -195 055 |
| Rörelseförvärv | | - | -30 140 |
| Avyttring av fastighet | | - | 266 146 |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | | -427 | - |
| Erlagd handpenning | | - | -30 000 |
| Avyttring av immateriella anläggningstillgångar | | - | -10 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 16 | -15 818 | -21 912 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -28 987 | -28 491 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-93 369** | **-39 462** |
| **Finansieringsverksamheten** | 26 | | |
| Upptagna lån hos kreditinstitut | 24, 26 | 50 000 | 114 505 |
| Mottaget förskott | | 100 000 | |
| Amortering av låneskulder | 26 | -110 471 | -28 993 |
| Återbetalning incitamentsprogram | | - | -84 |
| Nyemission | | - | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **39 529** | **85 428** |
| **Årets kassaflöde** | | **-160 091** | **-47 128** |
| Likvida medel vid årets början | | 394 307 | 441 435 |
| Kursdifferens i likvida medel | | - | - |
| **Likvida medel vid årets slut** | **20** | **234 216** | **394 307** |

**Erhållna och betalda räntor**
Under året har koncernen erhållit 7,4 Mkr i ränteintäkter och betalat 104,1 Mkr i räntekostnader

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C9-4A9A-9F7A-B3C1-1BB4-A287-2

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i Tkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 | 9 989 | 21 693 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 11 576 | 10 132 |
| **Totala intäkter** | | **21 565** | **31 825** |
| Fastighetskostnader* | | -5 680 | -10 106 |
| **Driftsöverskott** | | **15 885** | **21 719** |
| Administrationskostnader | 4, 5, 6 | -44 819 | -40 444 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 12, 13 | -3 022 | -5 504 |
| **Administrationskostnader, av- och nedskrivningar** | | **-47 841** | **-45 948** |
| Nedskrivning av andelar i dotterbolag | 15 | | -35 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter | 7 | 40 189 | 32 439 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 8 | -47 852 | -47 441 |
| Intäkter från andelar i koncernföretag | 9 | 160 641 | 266 409 |
| **Finansnetto** | | **152 977** | **216 407** |
| **Förvaltningsresultat** | | **121 021** | **192 178** |
| Förlust avyttring fastighet | | -44 641 | - |
| Bokslutsdispositioner | 10 | -28 727 | -1 073 |
| **Resultat före skatt** | | **47 653** | **191 105** |
| Skatt på årets resultat | 11 | -4 703 | 706 |
| **Årets resultat** | | **42 950** | **191 811** |

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

## Moderbolagets rapport över totalresultat

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A2C9F4A7FDC2D47DABB3118B0A0A28212

# Moderbolagets balansräkning

| Belopp i Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar | | 482 | - |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | **482** | **-** |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | - | 128 508 |
| Pågående arbeten | | - | 10 061 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 1 341 | 1 771 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **1 341** | **140 340** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 15 | 32 197 | 215 712 |
| Fordringar hos koncernföretag | 14, 16 | 1 045 003 | 1 819 317 |
| Andelar i intresseföretag | 17 | 59 976 | 30 240 |
| Fordringar hos intresseföretag | 25 | 2 513 | 2 513 |
| Uppskjuten skattefordran | | - | 4 724 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **1 139 689** | **2 072 506** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 141 512** | **2 212 846** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kundfordringar | 14 | 58 | 8 125 |
| Fordringar hos koncernföretag | 14 | 66 186 | 50 232 |
| Aktuella skattefordringar | 14 | 2 320 | 2 457 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 14 | 72 920 | 30 372 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 6 774 | 1 064 |
| Kassa och bank | 14 | 75 581 | 340 761 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **223 839** | **433 012** |
| **Summa tillgångar** | | **1 365 351** | **2 645 858** |

| Belopp i Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 19 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 569 | 569 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 834 256 | 834 256 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 105 078 | -86 733 |
| Årets resultat | | 42 950 | 191 811 |
| **Summa eget kapital** | | **982 853** | **939 903** |
| **Uppskjuten skatteskuld** | | **-** | **22** |
| **Långfristiga skulder** | 14, 20 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | - | 1 503 262 |
| Skulder till koncernföretag | | - | 90 581 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **-** | **1 593 842** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 150 000 | 19 922 |
| Leverantörsskulder | 14 | 4 128 | 5 251 |
| Skulder till koncernföretag | 14 | 218 723 | 77 389 |
| Övriga kortfristiga skulder | 14 | 889 | 1 029 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 8 758 | 8 500 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **382 498** | **112 091** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **1 365 351** | **2 645 858** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is only valid for the unaltered version
of this document.
Document ID:
A0C3-4A0A-A7C0-4BB3-1BA0-A2B7-2E42

# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i Tkr | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserad vinst | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2022-01-01** | **569** | **531 002** | **306 408** | **-89 803** | **748 176** |
| Omföring av föregående års resultat | - | | -89 803 | 89 803 | - |
| Periodens resultat | - | - | - | 191 811 | 191 811 |
| **Transaktioner med ägare:** | | | | | |
| Incitamentsprogram | - | -84 | - | - | -84 |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **569** | **530 918** | **216 605** | **191 811** | **939 903** |
| Omföring av föregående års resultat | - | - | 191 811 | -191 811 | - |
| Periodens resultat | - | - | - | 42 950 | 42 950 |
| **Transaktioner med ägare:** | | | | | |
| Incitamentsprogram | - | - | - | - | - |
| **Eget kapital 2023-12-31** | **569** | **530 918** | **408 416** | **42 950** | **982 853** |

# Moderbolagets kassaflödesanalys

| Belopp i Tkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | 47 653 | 191 105 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 22 | -84 250 | 40 327 |
| **Summa** | | **-36 597** | **231 432** |
| Skatt | | 138 | -45 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **-36 459** | **231 387** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | 809 | -68 347 |
| Förändring av rörelseskulder | | -850 | 88 519 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-36 500** | **251 559** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Erlagd handpenning | | - | -30 000 |
| Försäljning av dotterföretag | | - | 266 146 |
| Försäljning av intresseföretag | | - | - |
| Investering i immateriella anläggningstillgångar | | -482 | - |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -145 | -7 894 |
| Förvärv av dotterföretag | | - | -30 140 |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar | | -60 000 | -1 643 470 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-60 627** | **-1 445 358** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån hos kreditinstitut | | - | 1 388 125 |
| Amortering av låneskulder | | -146 568 | -200 463 |
| Erhållna koncernbidrag | | - | 14 899 |
| Lämnade koncernbidrag | | - | -15 972 |
| Lämnade aktieägartillskott | | -21 485 | -70 200 |
| Incitamentsprogram | | - | -84 |
| Nyemission | | - | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-168 053** | **1 116 305** |
| **Årets kassaflöde** | | **-265 180** | **-77 494** |
| Likvida medel vid årets början | 14 | 340 761 | 418 254 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **75 581** | **340 761** |

**Erhållna och betalda räntor**
Under året har bolaget erhållit 40,2 Mkr i ränteintäkter och betalat 47,9 Mkr i räntekostnader

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A2C5C4A4-F7AB-4BC3-B9A6-2B2F2

# Koncernens noter

## Väsentliga redovisningsprinciper

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

Arlandastad Group AB är ett fastighetsutvecklingsbolag vars verksamhet baseras på tre verksamhetsområden Fastighetsförädling som primärt bedrivs genom förvärv av råmark som sedan 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 21 mars 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 16 april 2024

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

Koncernredovisningen har upprättats utifrån 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 2023 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2024

**Koncernredovisning**
Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterföretag konsolideras bolag där Arlandastad Group har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys Om förvärvet inte avser en 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

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

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

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

**Hyresintäkter**
Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheterna, vilka består av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i enlighet med IFRS 16. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Arlandastad Group 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 avseras 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.

**Intäkter från avtal med kunder**
För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15 Koncernen intäkter som redovisas i enlighet med IFRS 15 utgör intäkter från utbildning gentemot fordonsindustrin och intäkter från eventverksamheten Intäkten redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Bedömningen är att respektive utbildningstillfälle eller event utgör ett eget prestationsåtagande

**Leasingavtal**
Leasingavtal redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. Under IFRS 16 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

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

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.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document
Document ID:
A0C9744A7FABB3118B0A2B2E2

Väsentliga redovisningsprinciper (forts.)

Arlandastad Group tillämpar lattnadsreglerna avseende korttids-leasingavtal och leasingavtal dar den underliggande tillgången ar av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt over leasingperioden som rorelsekostnader i resultatraknningen.

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

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som en ökning av eget kapital i koncernen. Eventuella utbetalningar hanforliga till incitamentsprogram redovisas i koncernen som minskning av eget kapital och i moderbolaget som administrations-kostnader. Eventuell inlosen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ranteintäkter och eventuella realisations-resultat på finansiella tillgångar. Ranteintäkter redovisas i enlighet med effektivrantemetoden. Effektivräntan ar den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments forvantade loptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovarde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som ar en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra over- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period de hanfor sig.

Finansiella kostnader utgörs framst av rantekostnader på skulder vilka beräknas med tillampning av effektivrantemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hanfor sig. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

**Inkomstskatter**
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 tillhorande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillampning av de skattesatser som ar beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hor aven justering av aktuell skatt hanforlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemassiga var-det på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporara skill-nader beaktas inte for den initiala redovisningen av ett tillgångsförvärv eftersom förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Varderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken juris-diktion de underliggande tillgångarna eller skulderna forvantas bli realise-rade eller reglerade. Uppskjuten skatt beraknas med tillampning av de skattesatser och skatteregler som ar beslutade eller aviserade per balans-dagen och som forväntas galla i den jurisdiktion när den berörda uppskju-na skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporara 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 bedoms sannolikt att de kan utnyttjas. Upp-skjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal ratt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder.

**Immateriella tillgångar**
En immateriell tillgång varderas till anskaffningsvärde. Immateriella anlaggningstillgångar skrivs av systematiskt over tillgångens bedomda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprovas vid varje bokslutstillfälle och justeras vid behov. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill representerar skillnaden mellan anskaffnings-vardet och det verkliga vardet av forvarvade tillgångar, övertagna skulder samt eventualforpliktelser. Goodwill anses ha en obestambar nyttjande-period och provas darmed minst årligen for nedskrivningsbehov.

**Förvaltningsfastigheter**
Forvaltningsfastigheter ar fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller vardestegringar. Forvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvarde, inkluderat direkt hanforliga transaktions-kostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas forvaltnings-fastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket inne-bar att framtida kassafloden som fastigheten forväntas generera prog-nostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Byggrätter varderas utifrån ortspnsstudier, lage i planprocessen och fastställda avyttringsvarden.

For mer information om värdering av Arlandastad Groups forvaltnings-fastigheter, se Not 14 Forvaltningsfastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeforandringar redovisas i resultatraknningen. Den orealiserade vardeforandringen beraknas utifrån varderingen vid periodens slut jamfort med varderingen vid periodens borjan alternativt anskaffningsvardet om fastigheten forvarvats under perioden med hansyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras nar det ar troligt att framtida ekonomiska fordelar forknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och darmed ar varderingshojande, samt att utgiften kan fastställas med tillforlitlighet. Ovriga underhållskostnader samt reparationer resultatfors lopande i den period de uppstår.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en forvaltningsfastighet en-dast nar en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användnings-området sker nar fastigheten upphor att uppfylla definitionen av forvalt-ningsfastighet och det finns bevis for ändringen i användningsområdet.

**Rörelsefastigheter**
Rorelsefastigheter ar fastigheter som innehas for produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa andamål. For fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller vardestegring och en annan del anvands i rorelsen gor Arlandastad Group en bedomning om delarna kan saljas var for sig. Om så ar fallet delas fastigheten upp i en forvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedoms kunna saljas var for sig klassificerar Arlandastad Group fastigheten som en forvaltningsfastighet om den del som anvands i rorelsen uppgår till hogst 10 procent av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet.

**Materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffnings-varde efter avdrag for ackumulerade avskrivningar och eventuella ned-skrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inkopspriset samt utgifter direkt hanforbara till tillgången for att bringa den på plats och i skick for att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade vardet for en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller nar inga framtida ekonomiska fordelar vantas från anvandning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller forlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan forsäljningspriset och tillgångens redovisade varde med avdrag for direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rorelseintäkt/-kostnad.

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

Avskrivning sker linjärt over tillgångens beraknade nyttjandeperiod. De beraknade nyttjandeperiodema ar:

| | |
|---|---|
| • Rörelsefastigheter | 25 år |
| • Maskiner och inventarier | 3–10 år |

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

**Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar**
Koncernen genomfor ett nedskrivningstest i det fall det foreligger indikationer på att en vardenedgång har skett, det vill säga närhelst handelser eller forändringar i forhållanden indikerar att det redovisade vardet inte ar återvinningsbart.

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

This title is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
PMOG3-42-7CC7-4F3-ABB3-1BBAB-8232

Väsentliga redovisningsprinciper (forts.)

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

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

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

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

Finansiella skulder som ingår i denna kategori är lån samt övriga finansiella skulder, exempelvis leverantörsskulder. Finansiella skulder 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.

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

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

**Avsättningar**
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden 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.

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

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

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

I övrigt har inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året 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 Årlandastad Groups resultat eller finansiella ställning för innevarande eller kommande perioder.

## Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt 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 förrantningskrav på jämförbara fastigheter. 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 14 Förvaltningsfastigheter.

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

Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid 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 på grund av tidsfaktorn, denna bedömning påverkar dock inte redovisningen. Vid värdering av underskottsavdrag gors en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster, vilken påverkar redovisningen.

This file is sealed with a digital signature.
See the document for instructions on how to verify its authenticity.
Document ID:
A0C3442-7C0594-7FA8B3-18A0A2812

## Rörelsesegment

Arlandastad Groups rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförädling, Förvaltningsfastigheter och Operativa verksamheter. Fastighetsförädling och Fastighetsförvaltning finns både i Explore Arlandastad och Explore Skavsta. Inom segment Operativa verksamheter bedrivs verksamhet inom utbildning, möten och event i Arlandastad och flygplatsdrift i Skavsta.

| Koncernen 2023 | Fastighets-förädling | Förvaltning av fastigheter | Operativa verksamheter | Koncern-gemensamt | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 6 796 | 205 134 | 15 501 | -43 423 | 184 008 |
| Intäkter från operativa verksamheter | 0 | 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 | -42 712 | -361 | -161 | -45 820 |
| Avskrivning fastigheter | 0 | -21 808 | -8 226 | 0 | -30 034 |
| Kostnader från operativa verksamheter | 0 | 0 | -277 319 | 43 423 | -233 896 |
| **Bruttoresultat** | **5 292** | **143 951** | **-37 593** | **295** | **111 945** |
| Administrationskostnader | -2 351 | -25 643 | -45 799 | -34 223 | -108 016 |
| Finansnetto | -585 | -94 208 | -808 | 0 | -95 601 |
| Vinst från rörelseförvärv | 0 | 2 107 | 0 | 65 | 2 173 |
| **Resultat före värdeförändringar** | **2 356** | **26 207** | **-84 200** | **-33 863** | **-89 500** |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 964 | 0 | 212 | 0 | 1 176 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | -214 182 | 174 076 | 0 | 0 | -40 106 |
| **Resultat före skatt** | **-210 862** | **200 283** | **-83 988** | **-33 863** | **-128 430** |
| Skatt | 44 178 | -43 139 | - | - | 1 039 |
| **Resultat efter skatt** | **-166 684** | **157 144** | **-83 988** | **-33 863** | **-127 391** |

| Koncernen 2022 | Fastighets-förädling | Förvaltning av fastigheter | Operativa verksamheter | Koncern-gemensamt | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 7 321 | 141 928 | - | -26 468 | 122 781 |
| Intäkter från operativa verksamheter | - | - | 170 216 | - | 170 216 |
| Övriga intäkter | 12 | 532 | 1 758 | 642 | 2 944 |
| **Rörelseintäkter** | **7 333** | **142 460** | **171 974** | **-25 826** | **295 941** |
| Fastighetskostnader | - | -43 041 | - | -38 | -43 079 |
| Avskrivning fastigheter | - | -18 184 | - | - | -18 184 |
| Kostnader från operativa verksamheter | - | - | -192 143 | 25 865 | -166 278 |
| **Bruttoresultat** | **7 333** | **81 235** | **-20 169** | **-** | **68 401** |
| Administrationskostnader | -5 401 | -21 437 | -25 357 | -31 152 | -83 350 |
| Finansnetto | -514 | -50 147 | -2 174 | - | -52 835 |
| Vinst från rörelseförvärv | - | - | - | 337 289 | 337 289 |
| **Resultat före värdeförändringar** | **1 418** | **9 651** | **-47 700** | **306 137** | **269 506** |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 91 142 | - | - | - | 91 142 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 53 633 | 1 500 | - | - | 55 133 |
| **Resultat före skatt** | **146 193** | **11 151** | **-47 700** | **306 137** | **415 781** |
| Skatt | 60 539 | 10 230 | - | - | 70 769 |
| **Resultat efter skatt** | **206 732** | **21 381** | **-47 700** | **306 137** | **486 550** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is the original version.
Document ID:
A0C9744A-2CC4-4F7A-9AB3-1B8A0A2B7A2E

## Hyresintäkter

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

### Hyresintäkter

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

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

### Kontraktförfallostruktur

| Kommersiella fastigheter | Antal kontrakt | Kontrakts-värde (Tkr) | Andel av värdet |
|---|---|---|---|
| 2024 | 114 | 33 456 | 24 % |
| 2025 | 35 | 11 352 | 8 % |
| 2026 | 34 | 16 657 | 12 % |
| 2027 | 15 | 4 765 | 3 % |
| 2028+ | 17 | 75 640 | 53 % |
| **Summa** | **215** | **141 870** | **100 %** |
| Vakanta lokaler | 15 | 30 883 | 39 % |
| Kontrakt inom koncernen | 8 | 44 468 | 56 % |
| Garage och p-platser | 35 | 3 779 | 5 % |
| **Summa** | **58** | **79 130** | **100 %** |
| **Totalt** | **273** | **221 000** | |

Den största hyresgästen stod för 16,2 procent av hyresintäkterna, och representerade 7,1 procent av nettoomsättningen.

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

### Avtalade framtida hyresintäkter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Avtalade hyresintäkter inom 1 år | 124 830 | 116 677 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år | 118 392 | 106 080 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år | 98 517 | 81 006 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år | 81 133 | 75 772 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år | 85 336 | 74 579 |
| Avtalade hyresintäkter senare an 5 år | 686 383 | 680 370 |
| **Summa** | **1 194 591** | **1 134 485** |

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 68 379 Tkr (19 733).

## Intäkter från Operativa verksamheter samt övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Intäkter från utbildningsverksamhet | 91 699 | 104 887 |
| Intäkter från eventverksamhet | 61 212 | 23 305 |
| Intäkter från flygplatsverksamhet | 70 304 | 37 646 |
| Övriga intäkter | - | 4 379 |
| **Summa** | **223 215** | **170 216** |

| Kontraktsbalanser | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Kundfordringar | 31 402 | 22 045 |
| Avtalsskulder | 7 217 | 22 447 |

Koncernens kundfordringar förfaller vanligen till betalning på 30 dagar.

### Övriga rörelseintäkter

| Kontraktsbalanser | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Övriga intäkter, ej momspliktiga | 2 491 | 662 |
| Vidarefakturerade kostnader | 11 975 | 1 433 |
| Övriga intäkter, ej momspliktiga | 6 | 850 |
| **Summa** | **14 472** | **2 945** |

## Fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Driftskostnader | -31 148 | -30 637 |
| Fastighetsskatt | -6 893 | -6 911 |
| Reparation och underhåll | -7 779 | -5 530 |
| Avskrivningar rörelsefastigheter | -30 034 | -18 184 |
| **Redovisad fastighetskostnad** | **-75 854** | **-61 262** |

## Arvode till revisor

| Ernst & Young AB | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdraget | -2 435 | -1 988 |
| Skatterådgivning | -151 | -319 |
| Övriga tjänster | -205 | -295 |
| **Summa** | **-2 791** | **-2 602** |

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

## Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

| 2023 | Medelantal heltidsanställda | Varav kvinnor | Varav män |
|---|---|---|---|
| Moderföretaget | 13,0 | 64 % | 36 % |
| Dotterföretagen | 156,0 | 35 % | 65 % |
| **Totalt i koncernen** | **169,0** | **37 %** | **63 %** |
| **2022** | | | |
| Moderföretaget | 12,3 | 65 % | 35 % |
| Dotterföretagen | 153,8 | 36 % | 64 % |
| **Totalt i koncernen** | **166,1** | **37 %** | **63 %** |

### Könsfördelning, styrelse och ledning

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A4C9-42A7-CC94-F5B5-1B4E-2712

Anställda och personalkostnader (forts.)

## Personalkostnader

| Moderföretaget | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Styrelse och ledande befattningshavare* | | |
| Löner och andra ersättningar | -9 914 | -7 271 |
| Sociala avgifter | -3 115 | -2 285 |
| Pensionskostnader | -824 | -902 |
| **Summa** | **-13 853** | **-10 458** |
| *Övriga anställda* | | |
| Löner och andra ersättningar | -6 397 | -4 742 |
| Sociala avgifter | -2 597 | -1 726 |
| Pensionskostnader | -1 465 | -1 038 |
| Övriga personalkostnader | 383 | 547 |
| **Summa** | **-10 076** | **-6 959** |

| Dotterföretag | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Styrelse och ledande befattningshavare* | | |
| Löner och andra ersättningar | -6 038 | -4 994 |
| Sociala avgifter | -1 899 | -1 569 |
| Pensionskostnader | -1 292 | -882 |
| Övriga personalkostnader | - | – |
| **Summa** | **-9 229** | **-7 445** |
| *Övriga anställda* | | |
| Löner och andra ersättningar | -70 246 | -54 943 |
| Sociala avgifter | -23 373 | -18 400 |
| Pensionskostnader | -6 486 | -5 113 |
| Övriga personalkostnader | -1 696 | -2 110 |
| **Summa** | **-101 801** | **-80 566** |
| **Totalt i koncernen** | **-134 959** | **-105 428** |

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

| Tkr | Grundlön / Styrelsearvode | Övrig ersättning | Övriga förmåner | Pensionskostnad | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| **Styrelsens ordförande** | | | | | |
| Peter Wågstrom | 500 | | | | 500 |
| *Övriga styrelseledamöter* | | | | | |
| Leif West | 200 | | | | 200 |
| Lars Thagesson | 200 | | | | 200 |
| Maria Rankka | 250 | | | | 250 |
| Peter Markborn | 300 | | | | 300 |
| Per Taube | 200 | | | | 200 |
| Sunniva Fallan Rød | 200 | | | | 200 |
| Tomas Rudin | 200 | | | | 200 |
| **Summa** | **2 050** | | | | **2 050** |
| Vd Dieter Sand | 3 422 | 1 275 | 107 | 948 | 5 751 |
| Övriga ledande befattningshavare | 4 588 | 254 | 92 | 744 | 5 677 |
| **Summa** | **8 009** | **1 529** | **199** | **1 692** | **11 429** |

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 ledande befattningshavare och baseras på uppfyllnad av fastlagda såväl personliga som övergripande verksamhetsmål.

Bolaget har inga avtal om övriga avgångsvederlag.

## Leasing – leasetagare

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

I nedan tabell presenteras de utgående balanserna avseende nyttjande-rättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året.

| | Nyttjanderättstillgångar | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Maskiner och inventarier | Fastigheter | Fordon | Totalt | Leasingskuld |
| **Ingående balans 1 januari 2022** | **3 853** | **4 185** | **654** | **8 703** | **8 698** |
| Tillkommande avtal | 5 643 | | 0 | 5 643 | 5 643 |
| Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar | -5 393 | -832 | -405 | -6 630 | -6 630 |
| Avslutade avtal | | | | | |
| Rättelse av fel* | 5 290 | 413 | 1 586 | 7 289 | 3 604 |
| Räntekostnader på leasingskulder | | | | | -2 823 |
| Leasingavgifter | | | | | 3 064 |
| **Utgående balans 31 december 2022** | **9 393** | **3 766** | **1 835** | **15 005** | **11 556** |
| Tillkommande avtal | - | - | 4 180 | 4 180 | 4 180 |
| Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar | -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** |

* Avser rättelse av fel leasingkontrakt räkenskapsår 2022

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

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

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

Document ID: 20230427-162252-BASE-3-ARL-ARS-2023-SV-SIGNED
Verification of the authenticity of the document
This file is sealed with a digital signature
The seal is guarantee for the authenticity

## Finansiella intäkter

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

## Finansiella kostnader

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

## Skatt

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

| **Avstämning av effektiv skattesats** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | **-128 430** | **415 781** |
| Skatt enligt gällande skattesats för koncernen | 26 457 | -85 651 |
| *Skatteeffekt av:* | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 31 | 2 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -278 | -17 269 |
| Effekt av ränteavdragsreglerna | -15 751 | - |
| Effekt av fastighetsförsäljningar | - | 150 848 |
| Effekt av vinst vid rörelseförvärv | - | 69 482 |
| Effekt av framtida ändrade skattesatser | - | - |
| Skatt hänförlig till tidigare år | - | -32 |
| Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott | -7 814 | -47 332 |
| Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader | -2 137 | - |
| Övrigt | 532 | 725 |
| **Redovisad skatt** | **1 039** | **70 769** |
| Effektiv skattesats | 0,8% | -17,0 % |

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

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

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

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

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

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 20,6 % av 254,3 Mkr (291,4) och de har ingen tidsbegränsning. Därtill har koncernen ej redovisade uppskjutna skattefordringar kopplade till ej avdragsgill ränta som får dras av under kommande sex år. Totalt uppgår beloppet till 20,6 % av 209 Mkr

## Förvaltningsfastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter samt byggrätter. I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belagen på arrenderad mark.

| **Förvaltningsfastigheter** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | **5 953 500** | **5 610 328** |
| Förvärv under året | - | 626 000 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 33 169 | 139 916 |
| Avyttringar | - | -452 753 |
| Omklassificeringar | 9 987 | -25 124 |
| Orealiserade värdeförändringar | -40 106 | 55 133 |
| **Utgående redovisat värde** | **5 956 550** | **5 953 500** |

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

**Värderingsprocess**
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. Fastighetsbeståndet värderas under värderingshierarki 3 och baseras på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data med störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, nuvarande vakansgrader och jämförelser med avtal om 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 2023 har Forum Fastighetsekonomi AB anlitats för att uppskatta marknadsvärdet av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingarna är inte beroende av fastigheternas marknadsvärden.

Per 31 december 2023 har koncernens byggrätter i Explore Arlandastad värderats utifrån ett snittvärde 3 181 kr per kvadratmeter BTA och i Explore Skavsta till 287 kr per kvadratmeter BTA.

This file is secured with a digital signature.
It is not allowed to alter this document in any way.
Contact us if you suspect that this document has been altered.
Document ID: A4A3C142-7C59-4F9A-B8E5-1B8A9A2E8F32

Förvaltningsfastigheter (forts.)

**Värderingsmetodik**
De externa värderingarna utförs av auktoriserade/certifierade värderare. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdeberäknas (DCF-metoden).

Marknadsvärdet definieras av värderarna utifrån 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

= Avdrag för investeringar

**Hyresintäkter**
Hyresintäkter har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå, eventuella tillägg och indexklausuler. Lokalhyreskontrakt vilka bedöms marknadsmässiga har 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.

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

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

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 nuvärdeberäknas med en "väntränta" från den tänka exploateringstidpunkten till dagens datum. Räntan har bedömts till 4% och väntetiden till 0–20 år i Arlandastad och 0–50 år i Skavsta.

**Information om antaganden vid värdering av byggrätter**

**Arlandastad**

| Tid | Area | Värde, Tkr | Kr/kvm BTA |
|---|---|---|---|
| Nu | 19 843 | 89 294 | 4 500 |
| 0–3 år | 49 608 | 198 454 | 4 000 |
| 4–5 år | 317 488 | 1 174 285 | 3 699 |
| 6–10 år | 327 410 | 995 339 | 3 040 |
| 11–15 år | 178 587 | 446 234 | 2 499 |
| 16–20 år | 99 215 | 203 762 | 2 054 |
| **Summa (inkl investering)** | **992 151** | **3 156 368** | **3 181** |

**Skavsta**

| Tid | Area | Värde, Tkr | Kr/kvm BTA |
|---|---|---|---|
| nu | 50 000 | 40 000 | 800 |
| 0–10 år | 50 000 | 29 982 | 600 |
| 10–20 år | 50 000 | 19 979 | 400 |
| 20–30 år | 50 000 | 15 005 | 300 |
| 30–40 år | 200 000 | 40 546 | 203 |
| 40– år | 212 000 | 21 216 | 100 |
| **Summa** | **612 000** | **166 728** | **272** |
| Råmark, hektar | cirka 300 | 41 250 | |

**Kalkylränta**
Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för 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, verkligt värde | Förändring antagande på | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Hyra | +/- 10 % | 251 881 | 273 250 |
| Driftskostnad | +/- 10 % | -47 269 | -45 897 |
| Kalkylränta | +1 %-enhet | -228 954 | -289 239 |
| Kalkylränta | -1 %-enhet | 263 215 | 333 458 |
| Direktavkastningskrav | +1 %-enhet | -98 769 | -146 662 |
| Direktavkastningskrav | -1 %-enhet | 131 246 | 200 903 |
| Långsiktig vakansgrad | +3 %-enheter | -131 499 | -122 740 |

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

This title is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A4C03A42-7CC1-4F73-ABB3-1B8A8A2872E2

## Rörelsefastigheter

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

Se not 27 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet

## Maskiner och inventarier

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **106 802** | **52 603** |
| Inköp under året | 92 325 | 7 303 |
| Förvärv genom dotterbolag | - | 53 412 |
| Försäljningar och utrangeringar | -94 564 | -6 516 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **104 563** | **106 802** |
| **Ingående ackumulerade avskrivningar** | **-27 972** | **-15 245** |
| Årets avskrivningar | -83 608 | -19 198 |
| Försäljningar och utrangeringar | 83 939 | 6 471 |
| Förvärv genom dotterbolag | - | - |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-27 641** | **-27 972** |
| **Utgående redovisat värde** | **76 922** | **78 830** |

## Finansiella instrument

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

| | 2023 | | | 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella skulder** | **Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde** | **Summa redovisat värde** | **Verkligt värde** | **Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde** | **Summa redovisat värde** | **Verkligt värde** |
| Skulder till kreditinstitut | 1 597 028 | 1 597 028 | 1 597 028 | 1 658 579 | 1 658 579 | 1 658 579 |
| Övriga långfristiga skulder | 100 703 | 100 703 | 100 703 | 1 025 | 1 025 | 1 025 |
| Skulder nyttjanderätter | 8 865 | 8 865 | 8 865 | 7 459 | 7 459 | 7 459 |
| Leverantörsskulder | 51 666 | 51 666 | 51 666 | 85 426 | 85 426 | 85 426 |
| Övriga kortfristiga skulder | 67 115 | 67 115 | 67 115 | 30 498 | 30 498 | 30 498 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 78 401 | 78 401 | 78 401 | 82 743 | 82 743 | 82 743 |
| **Summa** | **1 903 778** | **1 903 778** | **1 903 778** | **1 865 731** | **1 865 731** | **1 865 731** |

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

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

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

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

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

## Övriga fordringar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Förprojekteringskostnader | 85 333 | 63 925 |
| Aktuella skattefordringar | 1 582 | 2 742 |
| Övriga fordringar | 67 565 | 9 692 |
| **Redovisat värde** | **154 480** | **76 360** |

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

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

## Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och tillgångar på inlåningskonto i bank

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: A4C94F4-2F4C-4F4F-BAB8-1A8AA2B2A72E

## Koncernföretag

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

| Företag | Org.nr | Säte | 2023 |
|---|---|---|---|
| Arlandastad Group AB (publ) | 556694-0978 | Stockholm | Moder |
| Arlandastad Ost 2 AB | 559376-8186 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad Projekt AB | 556583-2812 | Stockholm | 100 % |
| KB Arlandastad | 916626-5240 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad Testtrack AB | 556761-8870 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad Motortown AB | 556776-0367 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad Expo AB | 556761-7427 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad Extra Två AB | 556776-0342 | Stockholm | 100 % |
| Stockholm Drive Lab AB | 556873-7380 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad Extra 6 AB | 556946-5668 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad Affärsutveckling AB | 559108-0006 | Stockholm | 100 % |
| Fastighetsbolaget Anlos 1 AB | 559100-7827 | Stockholm | 100 % |
| Scandinavian Xpo AB | 559140-8710 | Stockholm | 100 % |
| SEBE Flygets Långtidsparkering AB | 556750-0656 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad Extra 7 AB | 559424-6968 | Stockholm | 100 % |
| Training Partner Invest Nordic AB | 556794-8491 | Stockholm | 100 % |
| Certifierings Partner Nordic AB | 556674-4727 | Stockholm | 100 % |
| Training Partner Nordic AB | 556475-6855 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad F59 1 AB | 559376-8400 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad F59 2 AB | 559376-8418 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad F59 3 AB | 559376-8426 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad F59 4 AB | 559376-8434 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad F59 5 AB | 559376-8442 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad F59 6 AB | 559376-8459 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad F59 7 AB | 559376-8467 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad F59 8 AB | 559376-8475 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad F59 9 AB | 559376-8483 | Stockholm | 100 % |
| Arlandastad F59 10 AB | 559376-8491 | Stockholm | 100 % |
| Airports Worldwide Sweden Holding AB | 556942-6595 | Nyköping | 100 % |
| Stockholm Skavsta Flygplats AB | 556237-4313 | Nyköping | 90,1 % |

## Andelar i intresseföretag

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

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

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

Andelarna i Destination Sigtuna har under året sålts.

I intressebolaget Arlandastad Extra 5 byggs ett bageri om cirka 10 000 kvm i Arlandastad. Hyresgästen är Bake My Day AB.

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

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

| | Redovisat värde | |
|---|---|---|
| Företagsnamn (Tkr) | 2023 | 2022 |
| Airport City Stockholm AB | 50 | 50 |
| Destination Sigtuna AB | - | 12 |
| Arlandastad F60 AB | 268 729 | 255 723 |
| BM Norslunda AB | 212 | |
| Arlandastad Extra 5 AB | 63 913 | 46 980 |
| **Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden** | **332 904** | **302 765** |

## Eget kapital

**Aktiekapital**
Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 63 255 586 aktier av ett aktieslag, där varje aktie berättigar till en röst. Arlandastad Group har inget innehav av egna aktier. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,009 kr per aktie (0,009).

Bolaget beslutade om ett aktiebaserat incitamentsprogram till ledande befattningshavare på en extra bolagsstämma den 18 augusti 2021 omfattande 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 aktieratter och motsvarande antal teckningsoptioner. Varje aktieratt berättigar till förvärv av en teckningsoption som berättigar till teckning av en aktie i Arlandastad Group AB (publ) till och med 31 december 2026.

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

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

**Omräkningsreserv**
Omräkningsreserv i jämförelsesiffror utgörs av omräkning av eget kapital i utländska filialer som avslutats per den 31 december 2022.

This file is sealed with a digital signature.
Any changes to the document, the signature or the certificate will invalidate the seal.
Document ID:
A4C63542-7C9547F5-AB83-15BA2B72

## 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 1 297 Mkr omfattas av sådana villkor. Vid utgången av året uppfyllde Arlandastad Group stipulerade lånekovenanter.

### Kreditrisk

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

Kreditrisken i likvida medel bedöms vara låg.

**Förväntade kreditförluster, förenklad metod**
Koncernens fordringar avser framförallt hyresfordringar, för vilka den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster tillämpas. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående 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 framst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

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

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

| | 2023 | | | 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Åldersanalys hyres- och kundfordringar** | **Brutto** | **Nedskrivning** | **Förlustandel** | **Brutto** | **Nedskrivning** | **Förlustandel** |
| Ej förfallna hyresfordringar | 23 684 | | - | 35 070 | | - |
| *Förfallna hyresfordringar:* | | | | | | |
| 0–30 dagar | 354 | | - | 4 508 | | - |
| 31–60 dagar | 4 144 | | - | 2 583 | | - |
| 61–90 dagar | 5 548 | | - | 65 | | - |
| 91–120 dagar | 1 164 | | 0 % | 1 075 | 2 | 0,19 % |
| >120 dagar | 1 330 | 640 | 48,12 % | 10 308 | 512 | 4,97 % |
| **Summa** | **35 516** | **640** | **1,80 %** | **53 609** | **514** | **0,96 %** |

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

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

| | | | | **Redovisat värde** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Valuta** | **Förfall** | **Ränta** | **2023** | **2022** |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 2023-03-30 | Rörlig | - | 31 000 |
| Skulder till kreditinstitut* | SEK | 2024-11-30 | Fast | 150 000 | 150 000 |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 2025-04-07 | Rörlig | 743 798 | 755 435 |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 2026-06-28 | Rörlig | 30 302 | - |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 2026-12-30 | Rörlig | 100 000 | 100 000 |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 2027-04-07 | Rörlig | 502 542 | 597 827 |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 2027-12-31 | Rörlig | 50 000 | - |
| **Summa** | | | | **1 576 642** | **1 634 262** |

*Lånet är ett Förlagslån

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is the original version.
Document ID: 4A5C3744-7A27-4AFB-B3E1-1B8A0A2B2F2E

Finansiella risker (forts.)

**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.

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 byggnadskreditiv som bolaget förväntar lägga om till fastighetslån samt förlagslån om 150 Mkr för vilket bolaget för diskussioner om refinansiering.

| | 2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys** | **<6 mån** | **6–12 mån** | **1–3 år** | **3–5 år** | **>5 år** | **Totalt** |
| Skulder till kreditinstitut* | 62 011 | 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** |

*I "Skulder till kreditinstitut" ligger redovisat såväl förlagslån om 150 Mkr som erhållet förskott från Trafikverket om 100 Mkr.

| | 2022 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys** | **<6 mån** | **6–12 mån** | **1–3 år** | **3–5 år** | **>5 år** | **Totalt** |
| Skulder till kreditinstitut | 78 586 | 59 345 | 1 056 466 | 737 596 | 0 | 1 931 993 |
| Övriga långfristiga skulder | 242 | 80 | 259 | 0 | 444 | 1 025 |
| Leverantörsskulder | 85 426 | 0 | 0 | 0 | 0 | 85 426 |
| Leasingskulder | 1 512 | 1 512 | 1 800 | 800 | 1 835 | 7 459 |
| Övriga kortfristiga skulder | 30 503 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 503 |
| **Summa** | **196 269** | **60 937** | **1 058 525** | **738 396** | **2 279** | **2 056 406** |

**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.

Utnyttjad del redovisas i balansräkningens post Skulder till kreditinstitut.

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

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyresintäkter | 17 158 | 17 439 |
| Förutbetalda eventintäkter | 7 217 | 22 447 |
| Upplupna utgiftsräntor | 2 241 | 2 168 |
| Upplupna projektkostnader | 7 135 | 5 811 |
| Övriga upplupna kostnader | 26 820 | 19 605 |
| Upplupna fastighetskostnader | 3 664 | 1 774 |
| Upplupna personalkostnader | 14 165 | 13 495 |
| **Redovisat värde** | **78 400** | **82 739** |

## Kassaflödesanalys

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

| | | | Icke-kassaflödespåverkande förändringar | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten** | **2023-01-01** | **Kassaflöden** | **Förvärv av dotterbolag** | **Valutakurs-differenser** | **Övrigt** | **2023-12-31** |
| Skulder till kreditinstitut* | 1 656 234 | -60 471 | - | - | 1 265 | 1 597 028 |
| Övriga kortfristiga skulder | -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** |

*I "Skulder till kreditinstitut" ligger redovisat, förutom fastighetslån, även förlagslån om 150 Mkr.

| | | | Icke-kassaflödespåverkande förändringar | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten** | **2022-01-01** | **Kassaflöden** | **Förvärv av dotterbolag** | **Valutakurs-differenser** | **Övrigt** | **2022-12-31** |
| Skulder till kreditinstitut | 1 571 128 | 85 428 | - | - | -322 | 1 656 234 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | | -4 | - | - | -4 |
| Övriga långfristiga skulder/fordringar | 1 158 | 1 898 | - | - | 322 | 3 378 |
| Leasingskulder | 8 697 | -1 238 | | - | - | 7 459 |
| **Skulder härrörande från finansieringsverksamheten** | **1 580 983** | **86 088** | **-4** | **-** | **-** | **1 667 067** |

This title is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID: 0A0C9742-7CC4-47F3-ABB3-1B6A8287227E

## Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 1 801 750 | 1 751 750 |
| Företagsinteckningar | 20 070 | 20 070 |
| Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag | 78 917 | 59 906 |
| **Summa** | **1 900 737** | **1 831 726** |

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

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

## Transaktioner med närstående

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

**Koncerninterna transaktioner**
Alla transaktioner mellan Arlandastad Group AB, och dess dotterföretag har elimenerats i koncernredovisningen

| | 2023 | | |
|---|---|---|---|
| **Tkr** | **Försäljning till närstående** | **Inköp från närstående** | **Skulder till närstående** |
| Moderföretag | – | 751 | 144 |
| Intresseföretag | 60 | 1 245 | – |
| Ledande befattningshavare i koncernen | – | 900 | – |

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

## Förvärv av dotterföretag

| **Förvärvade tillgångar och skulder** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | - | 185 409 |
| Rörelsefordringar | - | -20 104 |
| Likvida medel | - | 24 098 |
| **Summa tillgångar** | **-** | **189 403** |
| Räntebärande skulder | - | 24 525 |
| Kortfristiga skulder | - | 101 387 |
| **Summa avsättningar och skulder** | **-** | **125 912** |
| Köpeskilling | - | 54 238 |
| Avgår Likvida medel i de förvärvade verksamheterna | - | -24 098 |
| **Påverkan på likvida medel** | **-** | **30 140** |

Förvärvet 2022 avser 100 procent av eget kapital och röster i Airports Worldwide Sweden Holding AB, 556942-6595, som i sin tur innehar 90,1 procent av eget kapital och röster i Stockholm Skavsta Flygplats AB, 556237-4313.

## Immateriella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Vid förvärvet av Skavsta uppstod en vinst vid rörelseförvärv om 337 Mkr vilken i enlighet med IFRS tagits över resultaträkningen 2022

## Kostnader från operativa verksamheten

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Eventverksamheten | -30 853 | -11 443 |
| Utbildningsverksamheten | -59 310 | -74 401 |
| Flygplatsverksamheten | -139 462 | -77 132 |
| Övrigt* | -4 271 | -3 302 |
| **Summa** | **-233 896** | **-166 278** |

* Övrigt avser verksamhet 2022 som avvecklats under 2023

## Avsättningar

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

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

## Händelser efter balansdagen

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

This file is secured with a digital signature.
It is also a protected document.
Authenticity can be verified at penneo.com
Document ID: 4C2C-42C9-94F7-FBAB9-1BAA2B7E2

# Moderföretagets noter

## Väsentliga redovisningsprinciper

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

**Uppställning**
Resultatrakning och balansräkning ar for moderforetaget uppstallda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten over totalresultat, rapporten over förändringar i eget kapital och rapport over kassaflode baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS7 Rapport over kassafloden.

**Intäkter från aktier i dotterföretag**
Utdelning redovisas när ratten att erhålla betalning bedöms som saker Intäkter från försäljning av dotterforetag redovisas då kontrollen av dotterföretaget overgått till koparen.

**Skatter**
I moderföretaget redovisas uppskuten skatteskuld hanforlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansrakningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultatrakningen.

**Andelar i dotterföretag**
Andelar i dotterforetag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Andelarna tas upp till anskaffningsvarde minskat med eventuella nedskrivningar. Därutöver inkluderas transaktionsavgifter i värdet. I de fall bokfort värde överstiger företagens koncernmässiga varde sker nedskrivning som belastar resultatrakningen. En analys om nedskrivningsbehov genomfors vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte langre ar motiverad sker återforing av denna. Antaganden gors om framtida forhållanden for att beräkna framtida kassafloden som bestammer återvinningsvardet. Återvinningsvardet jamfors med det redovisade vardet for dessa tillgångar och ligger till grund for eventuella nedskrivningar eller återforingar. De antaganden som påverkar återvinningsvardet mest ar framtida resultatutveckling, diskonteringsranta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och forhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade varden på moderforetagets tillgångar ändras.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**
Moderforetaget redovisar såval erhållna som lamnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderforetaget lamnade aktieagartillskott fors direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderforetaget. Erhållna aktieagartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

**Finansiella instrument**
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillampas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderforetaget, 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 for forvantade kreditforluster. For metod rorande nedskrivning for forvantade kreditforluster, se koncernens Not 24 Finansiel a risker.

**Leasingavtal**
Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillampas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter for avtal dar Arlandastad Group ar leasetagare redovisas som kostnad linjart over leasingperioden, och att nyttjanderatter och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansrakning. Identifiering av ett leasingavtal gors dock i enlighet med IFRS 16, d v s att ett avtal ar, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet overlåter ratten att under en viss period bestamma over anvandningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersattning.

## Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprattandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen gora vissa bedomningar och antaganden som påverkar det redovisade vardet av tillgångs- och skuldposter respektive intakts- och kostnadsposter samt lamnad information i övrigt. Bedomningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedomer vara rimliga under rådande omstandigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedomningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvarderas lopande och bedoms inte innebara någon betydande risk for vasentliga justeringar i redovisade varden for tillgångar och skulder under nästkommande rakenskapsår. Andringar av uppskattningar redovisas i den period andringen gors om andringen endast påverkat denna period, eller i den period andringen gors och framtida perioder om andringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

## Totala intäkternas fördelning

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter Drivelab Center | 9 989 | 21 693 |
| Management fees | 9 995 | 9 290 |
| Övriga intäkter | 1 581 | 842 |
| **Summa** | **21 565** | **31 825** |

## Arvode till revisor

| Ernst & Young AB | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdraget | -1 234 | -657 |
| Skatterådgivning | -72 | -299 |
| Övriga tjänster | -205 | -295 |
| **Summa** | **-1 511** | **-1 251** |

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokforingen, styrelsens och verkstallande direktörens forvaltning samt revision och annan granskning utford i enlighet med overenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utfora samt rådgivning eller annat bitrade som foranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomforandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Anställda och personalkostnader

For loner och ersattningar till anstallda och ledande befattningshavare samt information om antal anstallda, se koncernens Not 9 Anstallda och personalkostnader.

## Leasing

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

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

## Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar | 84 | 0 |
| Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar | 40 105 | 32 439 |
| **Summa** | **40 189** | **32 439** |

## Räntekostnader och liknande resultatposter

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

This file is sealed with a digital signature.
Document ID: 4A5C3-4A7A0-FBABC-18B4A-2B72E
Validate at the document owner's discretion

## Intäkter från andelar i koncernföretag

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

I samband med en omstrukturering av koncernens låneportfölj såldes fastigheten Norslunda 18 internt under andra kvartalet 2023

## Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Lämnade koncernbidrag | -96 749 | -15 972 |
| Erhållna koncernbidrag | 68 022 | 14 898 |
| **Summa** | **-28 727** | **-1 073** |

## Skatt

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

| **Avstämning av effektiv skattesats** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | **47 653** | **196 283** |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget | -9 817 | -40 434 |
| *Skatteeffekt av:* | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 7 | 60 473 |
| Resultat från andelar | 13 162 | - |
| Ej avdragsgilla kostnader | -139 | -3 779 |
| Effekt av ränteavdragsreglerna | -897 | - |
| Effekt av fastighetsförsäljningar | -13 793 | - |
| Effekt av framtida ändrade skattesatser | - | - |
| Skatt hänförlig till tidigare år | - | - |
| Återförd uppskjuten skatt på ej nyttjade underskott | - | - |
| Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott | 6 774 | -16 438 |
| Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader | - | - |
| Skatteeffekt på koncernbidrag | - | 1 375 |
| Övrigt | - | -491 |
| **Redovisad skatt** | **-4 703** | **706** |
| Effektiv skattesats | 9,9 % | 0 % |

## Förvaltningsfastigheter

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

## Maskiner och inventarier

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

## Finansiella instrument

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | **Upplupet anskaffningsvärde** | **Verkligt värde** | **Upplupet anskaffningsvärde** | **Verkligt värde** |
| Fodringar hos koncernföretag | 1 111 188 | 1 111 188 | 1 869 549 | 1 869 549 |
| Hyresfordringar | 58 | 58 | 8 125 | 8 125 |
| Övriga fordringar | 75 240 | 75 240 | 30 372 | 30 372 |
| Förutbet kostnader och upplupna intäkter | 6 774 | 6 774 | 1 064 | 1 064 |
| Kassa och bank | 75 581 | 75 581 | 340 761 | 340 761 |
| **Summa** | **1 268 841** | **1 268 841** | **2 249 871** | **2 249 871** |

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| **Finansiella skulder** | **Upplupet anskaffningsvärde** | **Verkligt värde** | **Upplupet anskaffningsvärde** | **Verkligt värde** |
| Skulder till kreditinstitut | 150 000 | 150 000 | 1 523 184 | 1 523 184 |
| Skulder till koncernföretag | 218 723 | 218 723 | 167 290 | 167 970 |
| Leverantörsskulder | 4 128 | 4 128 | 5 251 | 5 251 |
| Övriga kortfristiga skulder | 889 | 889 | 1 029 | 1 029 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 758 | 8 758 | 7 613 | 7 613 |
| **Summa** | **382 498** | **382 498** | **1 705 047** | **1 705 047** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A4C5744A-F7AB-4BB3-9B04-2B7...

## Andelar i koncernföretag

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

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

| | | | | Redovisat värde | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Företag** | **Org.nr** | **Säte** | **Ägd andel** | **2023** | **2022** |
| Arlandastad Öst 2 AB | 559376-8186 | Stockholm | 100% | - | 5 400 |
| Arlandastad Projekt AB | 556583-2812 | Stockholm | 100% | 618 | 618 |
| KB Arlandastad | 916626-5240 | Stockholm | 100% | - | 36 304 |
| Arlandastad Testtrack AB | 556761-8870 | Stockholm | 100% | 100 | 100 |
| Arlandastad Motortown AB | 556776-0367 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad Expo AB | 556761-7427 | Stockholm | 100% | 100 | 100 |
| Arlandastad Extra Två AB | 556776-0342 | Stockholm | 100% | 100 | 100 |
| Stockholm Drive Lab AB | 556873-7380 | Stockholm | 100% | 100 | 100 |
| Arlandastad Extra 6 AB | 556946-5668 | Stockholm | 100% | - | 3 675 |
| Arlandastad Affärsutveckling AB | 559108-0006 | Stockholm | 100% | 50 | 50 |
| Fastighetsbolaget Anlos 1 AB | 559100-7827 | Stockholm | 100% | - | 138 086 |
| Scandinavian Xpo AB | 559140-8710 | Stockholm | 100% | 1 250 | 1 250 |
| SEBE Flygets långtidsparkering AB | 556750-0656 | Stockholm | 100% | 879 | 879 |
| Arlandastad Extra 7 AB | 559424-6968 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad Drive Lab Center AB | 559292-6868 | Stockholm | - | - | 25 |
| Arlandastad F60 AB | 559323-1318 | Stockholm | 50% | - | 25 |
| Training Partner Invest Nordic AB | 556794-8491 | Stockholm | 100% | - | - |
| Training Partner Holding Nordic AB | 556674-4727 | Stockholm | 100% | - | - |
| Training Partner Nordic AB | 556475-6855 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad F59 1 AB | 559376-8400 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad F59 2 AB | 559376-8418 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad F59 3 AB | 559376-8426 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad F59 4 AB | 559376-8434 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad F59 5 AB | 559376-8442 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad F59 6 AB | 559376-8459 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad F59 7 AB | 559376-8467 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad F59 8 AB | 559376-8475 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad F59 9 AB | 559376-8483 | Stockholm | 100% | - | - |
| Arlandastad F59 10 AB | 559376-8491 | Stockholm | 100% | - | - |
| Airport Worldwide Sweden Holding AB | 556942-6595 | Nyköping | 100% | 29 000 | 29 000 |
| Stockholm Skavsta Flygplats AB | 556237-4313 | Nyköping | 90,1% | - | - |
| **Utgående redovisat värde** | | | | **32 197** | **215 712** |

## Fordringar hos koncernföretag

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

## Andelar i intresseföretag

Se Koncernens Not 22 Andelar i intresseföretag

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

## Eget kapital

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

## Långfristiga skulder

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

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyresintäkter | 0 | 2 404 |
| Upplupna utgiftsräntor | 2 004 | 2 168 |
| Upplupna projektkostnader | 0 | 0 |
| Upplupna fastighetskostnader | 5 044 | 437 |
| Upplupna personalkostnader | 129 | 1 535 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 581 | 1 955 |
| **Redovisat värde** | **8 758** | **8 500** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity of the document can be confirmed.
Document ID:
A2022-4A7C0A47-F9ABB3-1BBA0A2B7A2E

## Kassaflödesinformation

| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Av- och nedskrivningar | 3 023 | 40 505 |
| Resultat från internförsäljning | -116 000 | - |
| Koncernbidrag | 28 727 | -178 |
| **Summa** | **-84 250** | **40 327** |

| Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten | 2023-01-01 | Kassaflöden | Icke-kassaflödespåverkande förändringar: Valutakursdifferenser | Icke-kassaflödespåverkande förändringar: Övrigt | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 1 523 184 | -146 568 | - | -1 226 616 | 150 000 |
| Skulder till koncernföretag | - | -21 485 | - | 240 208 | 218 723 |
| Övriga skulder | - | - | - | - | - |
| **Skulder härrörande från finansieringsverksamheten** | **1 523 184** | **-168 053** | **-** | **-986 408** | **368 723** |

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

## Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut

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

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

## Transaktioner med närstående

| Tkr | 2023 Försäljning till närstående | Inköp från närstående | Inköp från närstående | Skulder till närstående |
|---|---|---|---|---|
| Dotterföretag | 11 669 | 1 187 | - | 397 |
| Intresseföretag | - | 286 | - | 39 |
| Ledande befattningshavare i moderbolaget* | - | 42 | - | - |

| Tkr | 2022 Försäljning till närstående | Inköp från närstående | Fordran på närstående | Skuld till närstående |
|---|---|---|---|---|
| Dotterföretag | 12 949 | 803 | 7 727 | 440 |
| Intresseföretag | 60 | 1 468 | 8 | 80 |
| Ledande befattningshavare i moderbolaget* | - | 20 | - | - |

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

## Fordringar hos intresseföretag

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

## Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

## Förslag till vinstdisposition

| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Balanserat resultat, Tkr | 939 333 | 747 607 |
| Under året övrigt tillskjutet kapital, nyemission | - | -84 |
| Årets resultat, Tkr | 42 950 | 191 811 |
| | **982 283** | **939 334** |
| *Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:* | | |
| Utdelning till aktieägare | - | - |
| I ny räkning överföres | 982 283 | 939 334 |
| | **982 283** | **939 334** |

This file is sealed with a digital signature.
You are viewing a protected document.
Agreement ID: 20240417-154604-428128

# Styrelsens intygande

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

Stockholm 21 mars 2024

**Peter Wågström**
Styrelseordförande

**Leif West**
Styrelseledamot, vice ordförande

**Sunniva Fallan Röd**
Styrelseledamot

**Peter Markborn**
Styrelseledamot

**Maria Rankka**
Styrelseledamot

**Tomas Rudin**
Styrelseledamot

**Per Taube**
Styrelseledamot

**Lars Thagesson**
Styrelseledamot

**Dieter Sand**
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2024
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:
A0C3742A0594FABB3718BA6A2872

# 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 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46–72 i detta dokument.*

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och 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 2–44 och 75–79. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om 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 använts och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Arlandastad Group AB (publ) för år 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: A4RC3-42J0S-47P4B-B3M9A-2E72Z

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en 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 21 mars 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is an authentic Ernst & Young AB document.
Document ID: A0C57442-CC4A-4764-FBAB-1F8A0A2B7A2E

# Bolagsstyrningsrapport

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

Arlandastad Group är ett svenskt publikt aktiebolag. Arlandastad Group tillämpar svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolag som tillämpar Koden måste inte följa samtliga regler i Koden utan har möjlighet att välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar bättre för bolaget och dess verksamhet, förutsatt att sådana eventuella avvikelser redovisas samt den alternativa lösningen beskrivs och orsakerna 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 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 63 255 586 aktier av ett aktieslag, där varje aktie berättigar till en röst. Arlandastad Group har inget innehav av egna aktier. Kvotvärdet uppgår till 0,0090 kr per aktie (0,0090). Det finns ingen rösträttsbegränsning. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 1 961 Mkr. Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 27.

## Bolagsstämma

*Bolagsstämman är Arlandastad Groups högsta beslutande organ, där alla aktieägare har rätt att delta och utöva rösträtt.*

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

### Bolagsstämmor

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

### Rätt att närvara vid bolagsstämma

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

### Initiativ från aktieägare

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

## Valberedning

*Styrelsens ledamöter väljs årligen av årsstämman. Vid behov kan val av styrelseledamöter ske på extra bolagsstämma. Valberedningen har till uppgift att före bolagstämman lägga fram förslag till styrelse och revisorer inklusive ersättning.*

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

Bolagets styrelseordförande ska årligen under det tredje kvartalet sammankalla en valberedning som ska bestå av en representant vardera för minst två av Bolagets största ägare per den 31 augusti och den största aktieägare som är 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.

## Styrelsen

Årsstämman 2023 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att antalet styrelseledamöter intill nästa årsstämma ska uppgå till åtta (8) styrelseledamöter utan suppleanter. För tiden intill dess nästa årsstämma avhållits omvaldes Peter Wågström, Per Taube, Peter Markborn, Tomas Rudin, Leif West, Sunniva Fallan Rød, Maria Halling Rankka och Lars Thagesson som styrelseledamöter i enlighet med valberedningens förslag. Peter Wågström omvaldes som styrelseordförande i enlighet med valberedningens förslag. Information om ledamöterna finns på sidan 78. Verkställande direktörens arbete utvärderas löpande och minst en gång per år utan närvaro av bolagsledningen.

## Utskott

### Ersättningsutskott

Styrelsens ersättningsutskott består av Peter Wågstrom (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 som beslutats om under året
- följa upp och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutat om gällande ersättningsstrukturer och -nivåer i bolaget

### Revisionsutskott

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C03142-7CC1-4F73-ABB3-1EBAB2B2F32

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,
- bistå 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 lagstiftningen, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav. Systemet för intern kontroll syftar även till att övervaka efterlevnaden av koncernens policyer, principer och instruktioner. Därutöver säkrar systemet att bolagets tillgångar skyddas och att bolagets resurser utnyttjas på ett kostnadseffektivt och lämpligt sätt. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad.

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

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

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

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

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

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

## 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 2023 på sidorna 75–76 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

**Granskningens inriktning och omfattning**
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och 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 21 mars 2024
Ernst & Young AB

**Gabriel Novella**
Auktoriserad Revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is only valid for the unchanged version of this document.
Document ID:
A4C9542-A2C5A4F7F8AB5-19BA2E2E2

# Koncernledning

**Dieter Sand** (född 1970)
CEO

**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 (eget eller via bolag) uppgår till 3 887

**Henrik Morén** (född 1963)
CFO

**Utbildning**
Henrik Morén har en civilekonom-examen från Handelshögskolan i Stockholm

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

**Sara Johansson** (född 1983)
Head of Marketing & Communications

**Utbildning**
Sara Johansson har en utbildning från IHM Business School och har deltagit i studier inom bland annat journalistiskt skrivande från Folkuniversitetet, trycksaksproduktion från Distansskolan se m fl

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

**Erik Nyberg** (född 1977)
Chef Fastighetsförädling

**Utbildning**
Erik Nyberg har en civilingenjörs-examen från Kungliga Tekniska Högskolan

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

**Marie Sterner Henriksson**
(född 1972)
Head of HR*

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

**Aktieinnehav**
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 1 240

*Anna Stenströmer är Head of HR från mars 2024

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0RCP4Z7QSY4PRAPBP1:1BM6A2R7R2

# 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 Wågstrom har en civil-ingenjorsexamen från Kungliga Tekniska Hogskolan

**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 Neobo Fastigheter AB under 2023, från vilket han avgick efter årsskiftet

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

**Aktieinnehav**
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår 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 aktieagare Nej

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

**Sunniva Fallan Röd**
Styrelseledamot

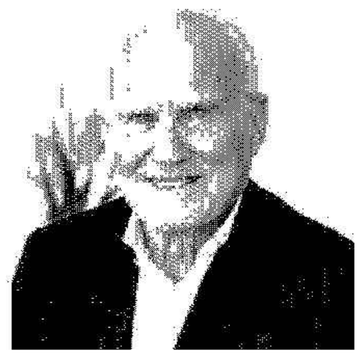
*Sunniva Fallan Röd (född 1972) har arbetat många år inom hotellbranschen bland annat som hotelldirektör, vd och COO. Sunniva är i dag vd för Sturebadet AB.*

**Utbildning**
Sunniva Fallan Rod har en MBA-examen från Handelshögskolan i Stockholm samt en Hotellier-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 Elgh Consulting AB

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

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



**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 Djursnas 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 aktieagare Ja

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

**Maria Rankka**
Styrelseledamot

*Maria Rankka (född 1975) är verksam som entreprenör och investerare. Hon är arbetande ordförande i Cellcolabs och medgrundare till diagnostikbolaget 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 aktieagare Ja

**Aktieinnehav**
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår 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 Gfocal Village AB, Aktiebolaget Solvalla Travbana, Solvalla Fastighetsbolag (1, 2 och 3)

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

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

**Per Taube**
Styrelseledamot

*Per Taube (född 1960) är grundare och ägare till fastighetsbolaget 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 aktieagare Nej

**Aktieinnehav**
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 29 472 206

**Lars Thagesson**
Styrelseledamot

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

**Övriga betydande pågående uppdrag**
Hagabacken AB med cirka 30 dotterbolag, Trenas Förvaltning AB med cirka 40 dotterbolag samt ett 20-tal mindre styrelseuppdrag

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

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

This title is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4DC5142-7CC4-47F3-ABC3-1B8A28722

# 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 verksamheterna

# Fastighetsrelaterade definitioner

**Resultat per aktie, kr**
Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden

**Räntetäckningsgrad**
Bruttoresultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader

**Soliditet, %**
Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen

**Substansvärde (NAV) per aktie, kr**
Redovisat eget kapital justerat för verkligt värde på hela fastighetsbeståndet med återläggning av 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

## Finansiell kalender

**21 mars 2024**
Års- och hållbarhetsredovisning 2023

**16 april 2024**
Årsstämma

**16 maj 2024**
Delårsrapport för perioden januari – mars 2024

**18 juli 2024**
Delårsrapport för perioden januari – juni 2024

**14 november 2024**
Delårsrapport för perioden januari – september 2024

**13 februari 2025**
Bokslutskommuniké 2024

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C9F4A7-F9AB-4BB3-B1A9-2B7C2E8A2E12

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A0C9744A7F9AB3118B9A0A2B1E2

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

**Text och produktion**
Arlandastad Group och Narva.

**Bilder**
Arlandastad Group, Swedavia, BAU, evroc, Edge Design & Technology, Norwegian, Visual ID, NIO, Nyköpings kommun, Reflex Arkitekter, Stockholm Skavsta Airport, Training Partner, Arkitekter Dženis Džihić, Staffan Svensson, Vlad Capitanu och Jon Bossuyt, Shutterstock och Unsplash.

# List of Signatures 

**Arlandastad Group_ÅHR_2023.pdf**

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

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

External reference: 550C51427CD547F6ABB3116BA6A28732