20230424026643

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Arlandastad Group AB (publ)
556694-0978

Räkenskapsåret 2022

Fastställelseintyg

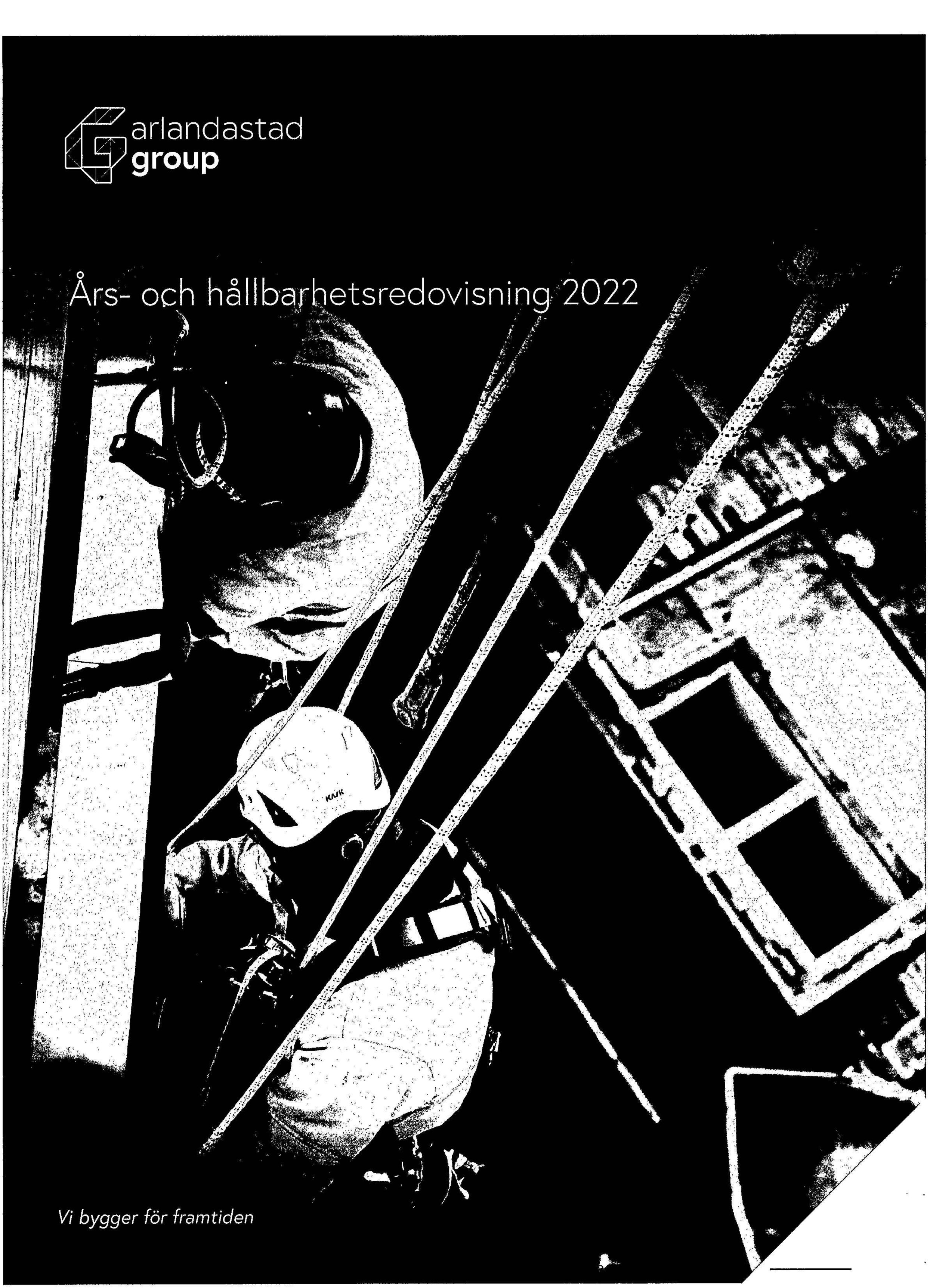
Undertecknad styrelseledamot i Arlandastad Group AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2023. Årsstämman beslutade attgodkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 19 april 2023

Peter Wågström

arlandastad group

Års- och hållbarhetsredovisning 2022



Vi bygger för framtiden

arlandastad group

Detta är Arlandastad Group

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

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Innehållsförteckning

Introduktion

Året i korthet 4
VD-ord 8
Affärsidé, mål och strategi 10
Affärsmodell 12
Finansiering 14

Verksamhet

Projektportföljen 16
Förvaltning 28
Operativa verksamheter 32

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport 34
Intervju med Anna Stenströmer 36
Planeten 38
Samverkan 42
Människan 46

Legal Årsredovisning

Förvaltningsberättelse 50
Räkenskaper 53
Noter 62
Styrelsens intygande 92
Revisionsberättelse 93
Bolagsstyrningsrapport 96
Koncernledning 100
Styrelse 101

Fördjupad hållbarhetsinformation

Väsentlighetsanalys och intressentdialog 106
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor 108
Risker och riskhantering 112
Hållbarhetsredovisning – förtydliganden 116
GRI-Index 120
Definitioner 122

Det här är Arlandastad Group AB:s årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 48–92.

Arlandastad Groups hållbarhetsredovisning finns på sidorna 34–47 och 104–121. Det hållbarhetsramverk vi inspirerats av är GRI-standard 2021 och referenser återfinns på sidorna 120–121. Hållbarhetsredovisningen och hållbarhetsnyckeltal omfattar Arlandastad Groups hela verksamhet inklusive dotterbolag med de undantag som redovisas i noter i anslutning till respektive tabell.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, ÅW, och hållbarhetsredovisning 2022 – 3

Årets resultat

Finansiella nyckeltal	2022	2021
Intäkter, Mkr	295,9	199,3
Bruttoresultat, Mkr	68,4	74,4
Periodens resultat, Mkr	486,6	176,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-93,1	-16,4
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 584	6 166
Belåningsgrad, fastigheter, %	25 %	25 %
Avkastning på eget kapital, %	11 %	5 %
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	89	81
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,7	3,0
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,7	3,0

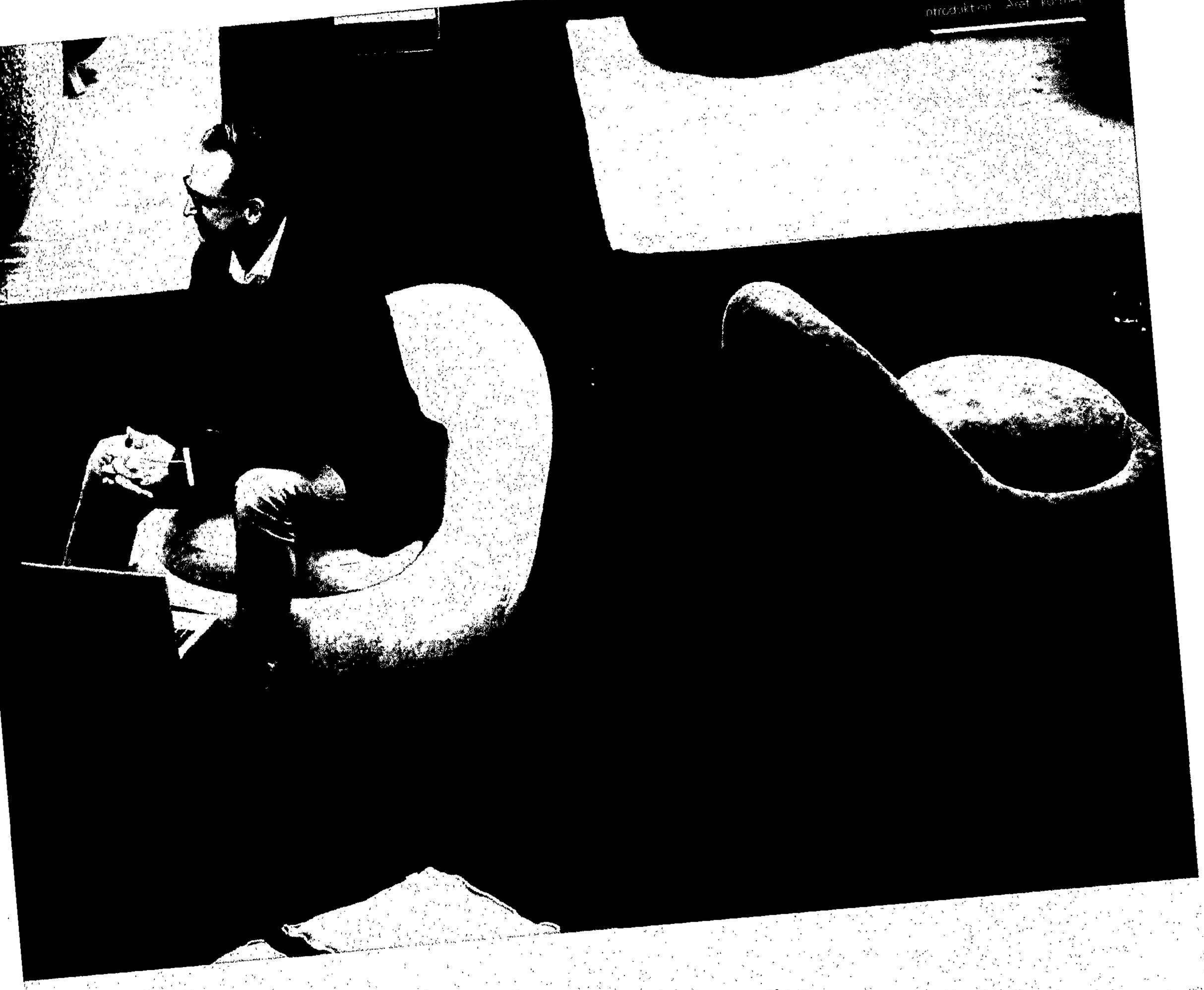
11%

Avkastning på eget kapital

25%

Belåningsgrad

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW



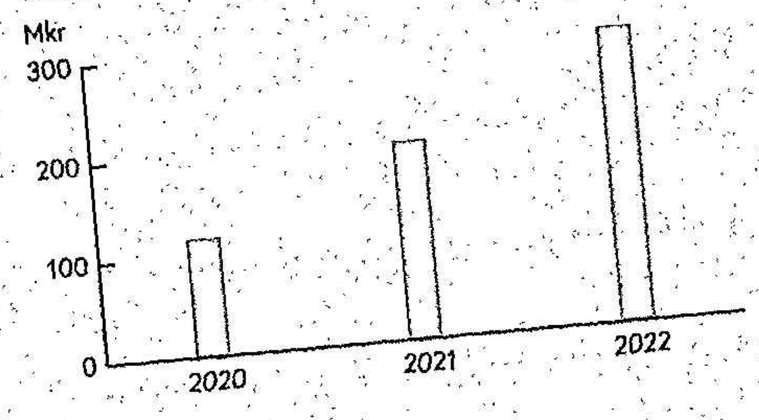
295,9 MKR

Intäkter

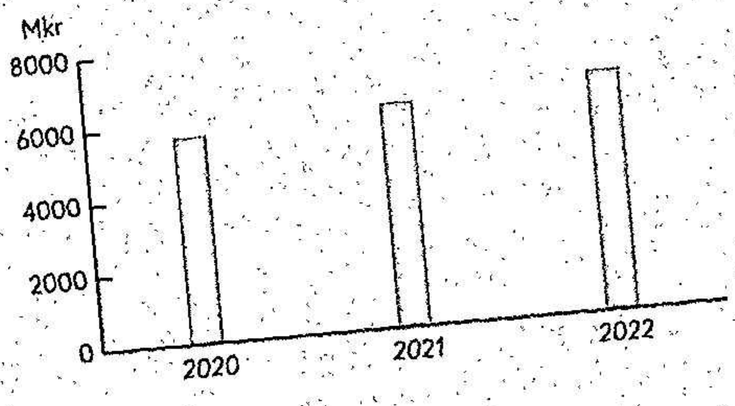
45–50 MKR

Bolagets projektportfölj uppgår till cirka 45–50 Mdkr. Historiskt har projektvinsten på genomförda projekt uppgått till cirka 30 procent.

Totala intäkter



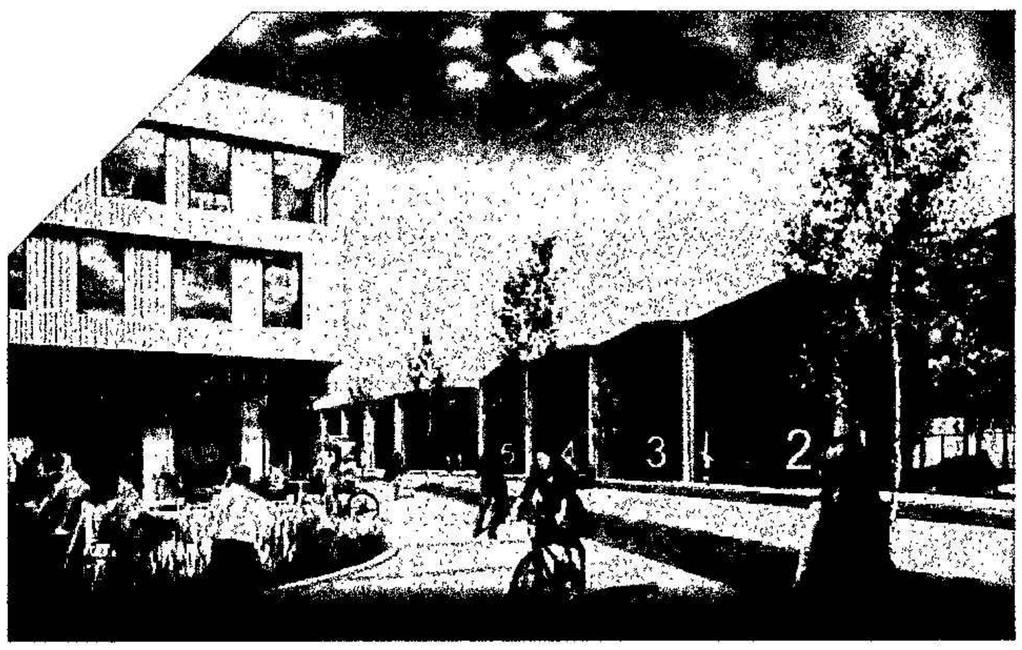
Totalt marknadsvärde fastighetsportföljen



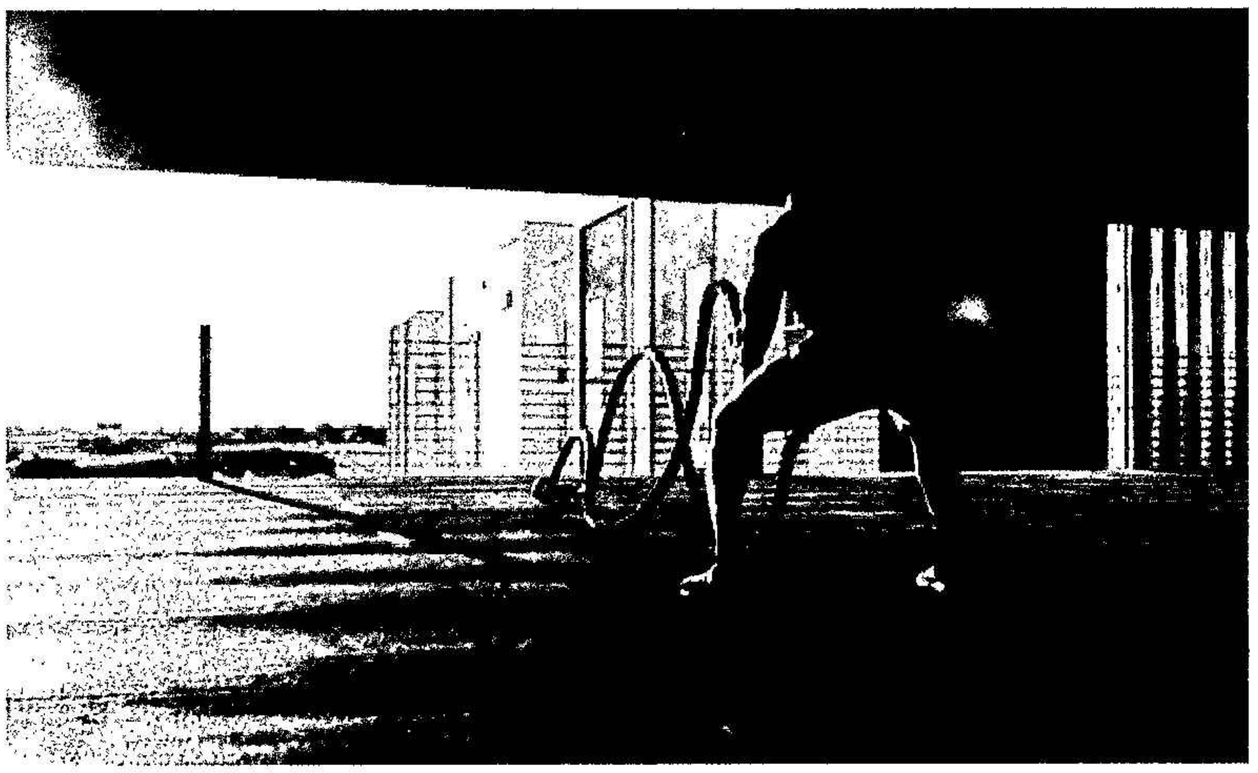
Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Några viktiga milstolpar

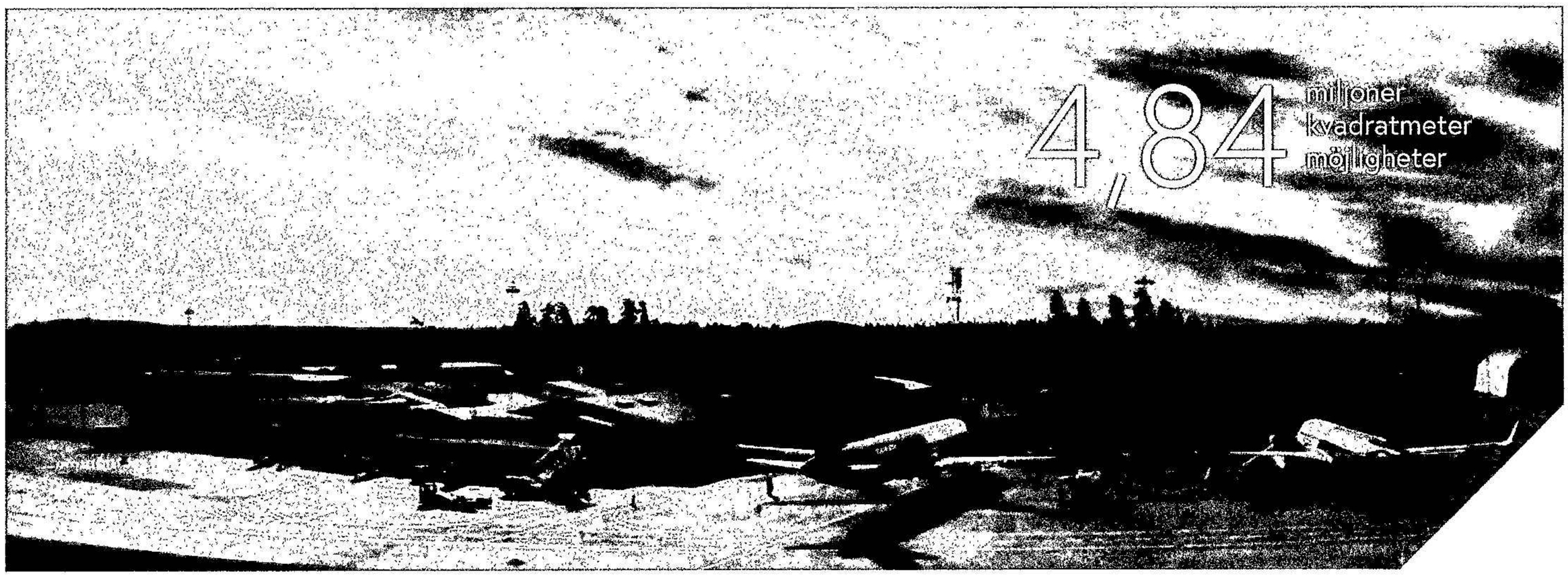
Trots utmaningarna i omvärlden var 2022 ett händelserikt år för bolaget där vi tog ytterligare steg mot våra mål och visioner. Inte minst genom förvärvet av Stockholm Skavsta Airport och omkringliggande mark.



Q1 I kvartal ett avtalade bolaget om att sälja 125 000 kvadratmeter mark till ett underliggande byggrättsvärde om 4 200 SEK/BTA, cirka 950 SEK/kvadratmeter högre än dåvarande snittvärde om 3 250 SEK för Arlandastad Groups byggrätter. Köpare var Arlandastad F60 AB, ett JV-bolag som till hälften ägs av Arlandastad Group och hälften av Swiss Life Asset Managers och Cavandium. Tillsammans har vi växlat upp utvecklingstakten av den 125 000 kvadratmeter stora området som fått namnet F60 Företagspark. JV-bolaget har en option att förvärva ytterligare 40 000 kvadratmeter byggrätter.



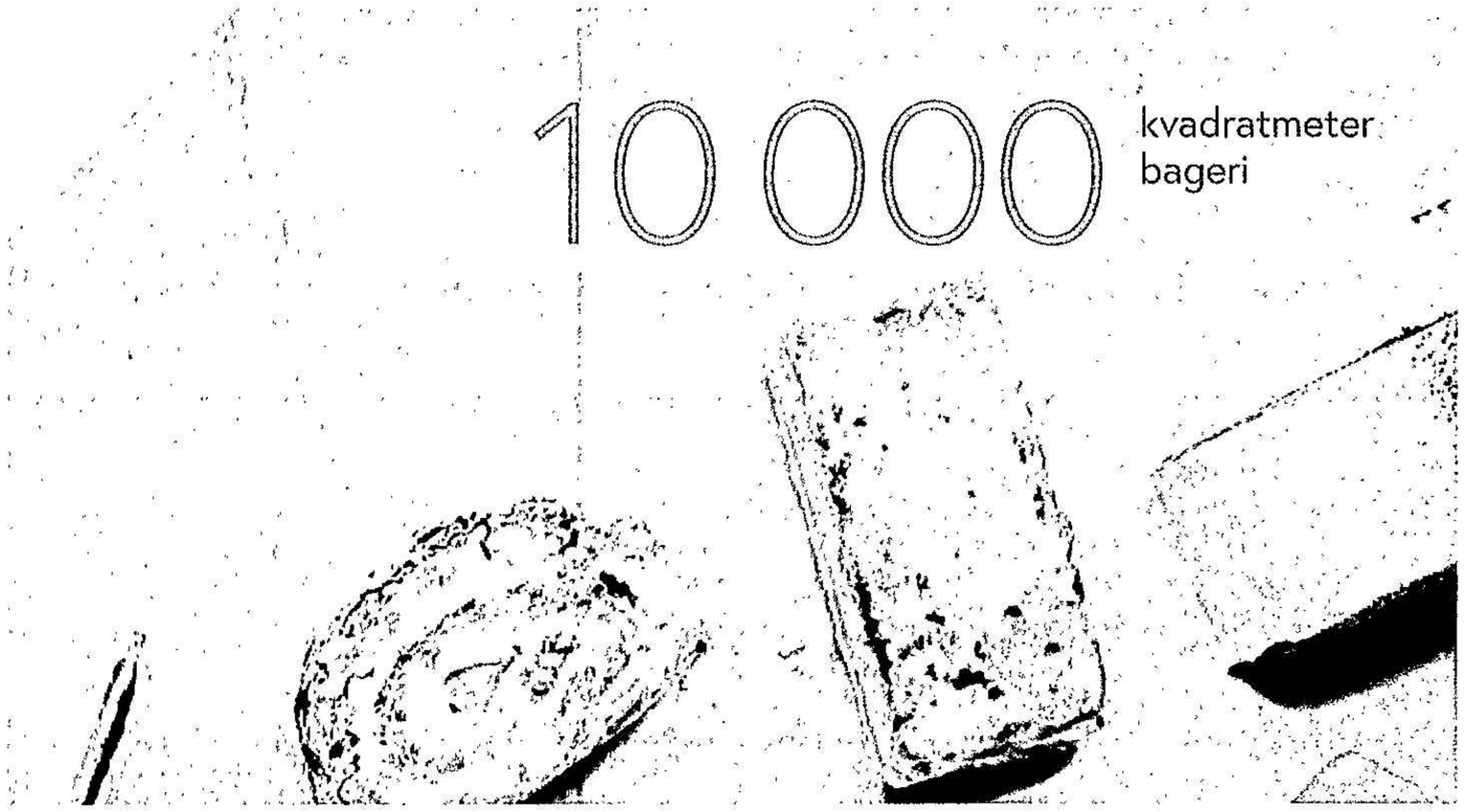
Q2 I slutet av 2021 avtalades om förvärv av 490 000 kvadratmeter mark, angränsande våra markområden i Explore Arlandastad. Ambitionen är att skapa en stadsdel för människor, företag och verksamheter som kan utvecklas och växa inom idrott, hälsa och innovation. Förvärvet är villkorat av godkänd detaljplan. Ett positivt planbesked inkom under kvartal två och blev startskottet för arbetet med vår framtida stadsdel. I kvartal tre skrevs planavtal med kommunen och bolaget lägger nu stor kraft på planprocessarbetet.



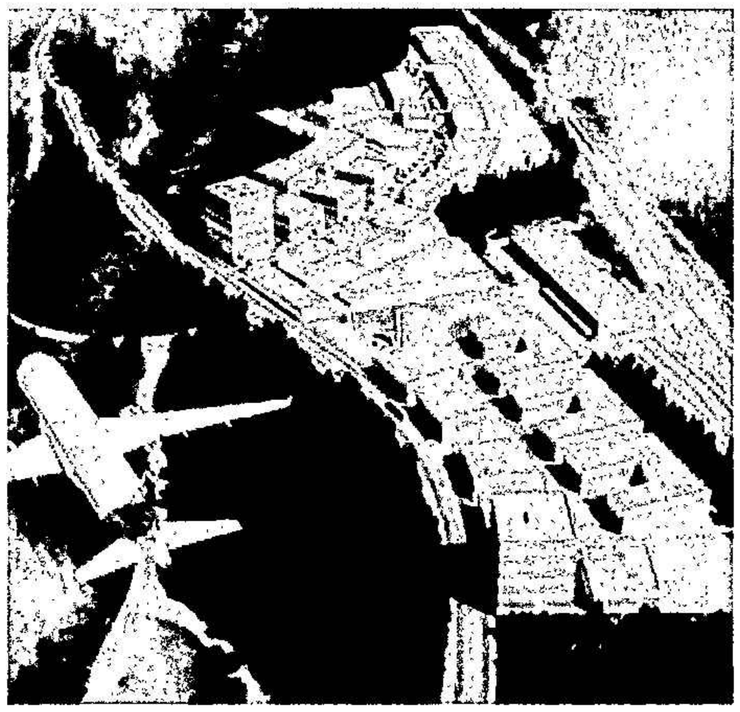
Q2 I kvartal två förvärvade bolaget Stockholm Skavsta Flygplats AB. Ett oexploaterat markområde med 4,84 miljoner kvadratmeter möjligheter. Skavsta har ett strategiskt läge med god infrastruktur som kommer förstärkas ytterligare i samband med utbyggnationen av Ostlänken. I förvärvet ingick även Stockholm Skavsta Airport. Ambitionen är att placera flygplatsen på den internationella och nationella flygplatskartan. Under året har några viktiga steg tagits på vägen. Norwegian förlägger nya linjer från flygplatsen samt att Regeringen utsett Stockholm Skavsta Airport till beredskapsflygplats.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

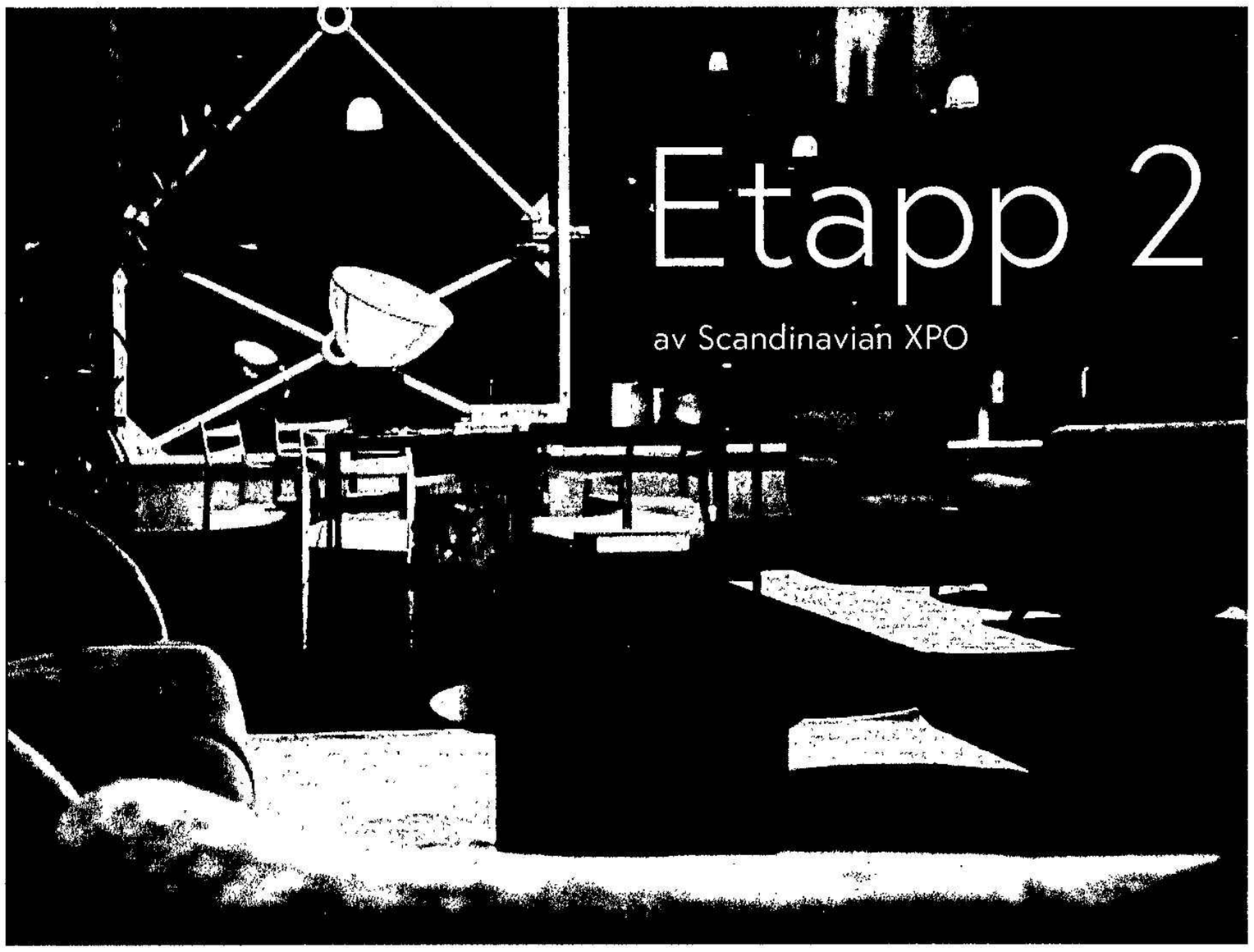
20230424026447



Q3 I kvartal tre sålde bolaget cirka 10 000 kvadratmeter mark och bildade samtidigt ett intresseboleg med köparen Bake My Day Holding. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 4 350 SEK/kvadratmeter byggrätt, vilket är cirka 1 100 SEK/kvadratmeter högre än dåvarande snittvärde om 3250 SEK för Arlandastad Groups byggrätter. Med Bake My Day AB tecknades ett 15-årigt hyresavtal. På området byggs ett cirka 10 000 kvadratmeter stort bageri.



Q4 I november färdigställdes den nya huvudgatan genom en av stadsdelarna i Explore Arlandastad. Med den nya delen av vägen är större delen av huvudinfrastrukturen i området på plats och bidrar till ökad tillgänglighet och smidigare etablering för kommande verksamheter som vill ta plats och växa i en expansiv destination.



Q4 Den södra delen av Scandinavian XPO har genomgått en omfattande modernisering och inkluderar ett attraktivt utbud av service och verksamheter för besökare. Några av hyresgästerna på plats är lägenhetshotellet Stockholm Hotel Apartments med 130 nya rum, Co-working By Stockholm Hotel Apartments, Angelos Bistro & Café, IMPA Golf och Din Doktor.

Q1–Q4 Sist, men absolut inte minst är att vi har blivit många fler kollegor på företaget. Under året har vi genomfört några stora affärer som har gjort att koncernen har vuxit från 64 till 163 anställda. Tillsammans är vi nu en ännu starkare organisation med samma driv framåt.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, ÅW, CW

Ett händelserikt år

2022 var ett positivt år för oss trots omvärldsläget. Arlandastad Group förvärvade totalt cirka 5,3 miljoner kvadratmeter mark. En av höjdpunkterna var förvärvet av flygplatsen och omkringliggande mark i Skavsta. Vi har även skapat JV- och intressebolag för utveckling av ytterligare 135 000 kvadratmeter mark. Nu äger och förfogar vi över närmare 8 miljoner kvadratmeter mark fördelat på två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta, i anslutning till attraktiva infrastrukturnoder.

Starkt helårsresultat och ökad tillväxt

Bolagets strategi är att identifiera potentialen i stora strategiskt placerade områden och utveckla hållbara och attraktiva destinationer. Bolaget har en fortsatt låg belåningsgrad om 25 procent, en snittlöptid på lån på 3,1 år samt en kassa på cirka 400 Mkr som skapar trygghet i en turbulent marknad. Vår finansiella stabilitet ger oss en långsiktighet och möjlighet att satsa på nya projekt och affärer.

Helårsresultatet uppgick till 486,6 Mkr (176,4). Resultatet kommer främst från förvärvet av Skavsta, 337 Mkr samt realiserade värdeförändringar på fastigheter om 91,1 Mkr. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 55,1 Mkr och beror på att våra byggrätter ökat i värde. Hyresintäkterna för helåret ökade med 39 procent till 122,8 Mkr (88,5). Ökningen kommer från nya hyreskontrakt, ökad omsättningshyra samt den förvärvade verksamheten i Skavsta. Sammantaget ökade koncernens intäkter under helåret med 49 procent till 296 Mkr (199), varav cirka 170,2 Mkr (106,6) kommer från operativa verksamheter. Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick vid periodens utgång till 6,6 Mdr (6,2).

Mark med stor förädlingspotential

Under året förvärvade vi cirka 5 miljoner kvadratmeter mark med stor förädlingspotential i Skavsta. Detta var en milstolpe för bolaget som därmed finns på två platser, båda i anslutning till intressant infrastruktur. Nu bygger vi en stark projektorganisation och samarbetar nära Nyköpings kommun och Trafikverket om viktiga infrastruktursatsningar, som exempelvis Ostlänken, vilket ytterligare kommer stärka områdets attraktivitet. För flygplatsen ser vi en positiv utveckling som tillför mervärde för fastighetsaffären på både kort och lång sikt. Bland annat har nya flyglinjer tillkommit och flygplatsen är utsedd som beredskapsflygplats.

Under året har bolaget även avyttrat mark till Bake My Day Holding som vi även ingick intressebolag med samt Swiss Life Asset Managers och Cavandium som vi ingick JV-bolag med. Båda affärerna till ett värde som är betydligt högre än det bokförda värdet. Det är ett bevis på styrkan i vår affärsmodell och de värden vi skapar i våra utvecklingsprojekt.

Projekt som skapar värden

I Explore Arlandastad pågår arbetet med en 125 000 kvadratmeter stor företagspark och den södra delen av mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO har genomgått en omfattande modernisering. Scandinavian XPO tecknade hyresavtal med Regeringskansliet i samband med Sveriges ordförandeskap i EU som bidrar till att sätta platsen på kartan. Vi bygger ett bageri om 10 000 kvadratmeter. Vi har även möjliggjort för smidigare etableringar och förädling av Explore Arlandastad genom att färdigställa en större del av huvudinfrastrukturen. Utöver det pågår detaljplaneprocesser i båda våra utvecklingsprojekt. Projekten skapar långsiktiga värden för våra aktieägare, hyresgäster, förvaltningsverksamheten, våra operativa verksamheter och samhället i stort.

Fortsatt intresse från marknaden

Under året har vi sett ett fortsatt intresse från marknaden. Det tillkom nya hyresgäster till våra utvecklingsprojekt, exempelvis Stockholm Hotel Apartments, Bake My Day, Rathion, Heat Express, Parasport Sverige samt Autohero som valde att utöka sina lokaler. Vi ser ett fortsatt intresse om etablering, samtidigt ser vi en ökad försiktighet där tiden för beslut är längre än tidigare.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026648

Vår finansiella stabilitet ger oss en långsiktighet och möjlighet att satsa på nya projekt och affärer"

Dieter Sand

VD och Koncernchef, Mars 2023

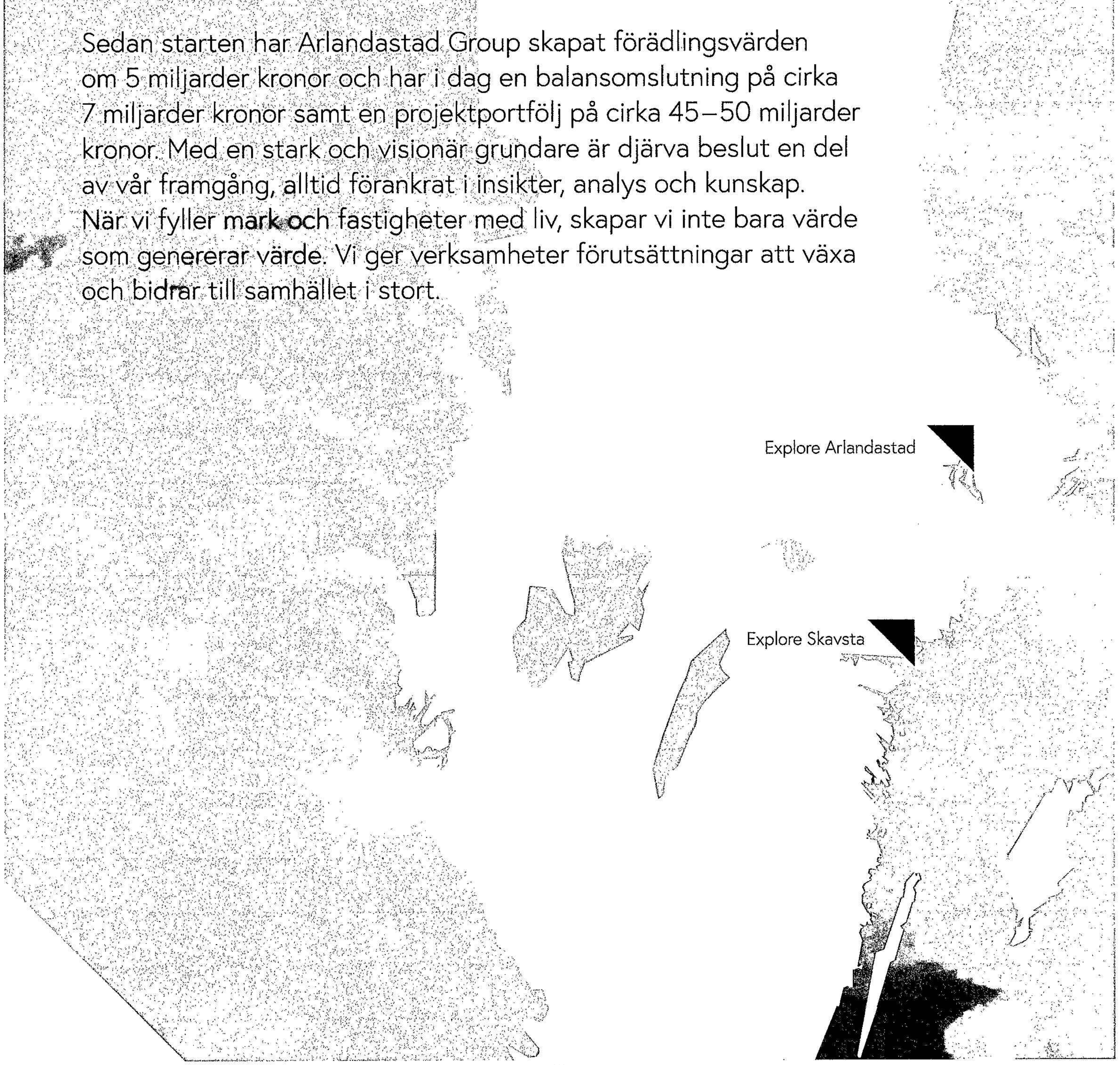
En organisation i tillväxt

Med de stora affärer som gjordes under året har organisationen vuxit från 64 till 163 anställda. Vi fortsätter att attrahera toppresurser inom alla områden. Bland andra tog Marie Sterner Henriksson, Head of HR, plats i koncernledningen och vår nya hållbarhetsansvariga Anna Stenströmer sätter en tydligare klimatfärdplan. Vår ambition är att under 2023 ytterligare vässa hållbarhetsarbetet.

Jag ser med tillförsikt på 2023 trots att omvärldsläget fortsatt är svårmanövrerat, men min bedömning är att vi har goda förutsättningar att fortsätta vår utveckling och att skapa värden. Avslutningsvis vill jag tacka alla våra hyresgäster, samarbetspartners, aktieägare, medarbetare, banker och andra intressenter för ett utmanande år. Det är tillsammans vi tar oss framåt.

Vilka vi är och vart vi ska

Sedan starten har Arlandastad Group skapat förädlingsvärden om 5 miljarder kronor och har i dag en balansomslutning på cirka 7 miljarder kronor samt en projektportfölj på cirka 45–50 miljarder kronor. Med en stark och visionär grundare är djärva beslut en del av vår framgång, alltid förankrat i insikter, analys och kunskap. När vi fyller mark och fastigheter med liv, skapar vi inte bara värde som genererar värde. Vi ger verksamheter förutsättningar att växa och bidrar till samhället i stort.



Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424024649

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

Vår värdegrund
Vår värdegrund guidar oss hela vägen: 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 affärsidé
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. Vi kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig fastighetsförvaltning och drift av verksamheter. Arbetet sker i samarbete med partners och samhälle.

Våra finansiella mål

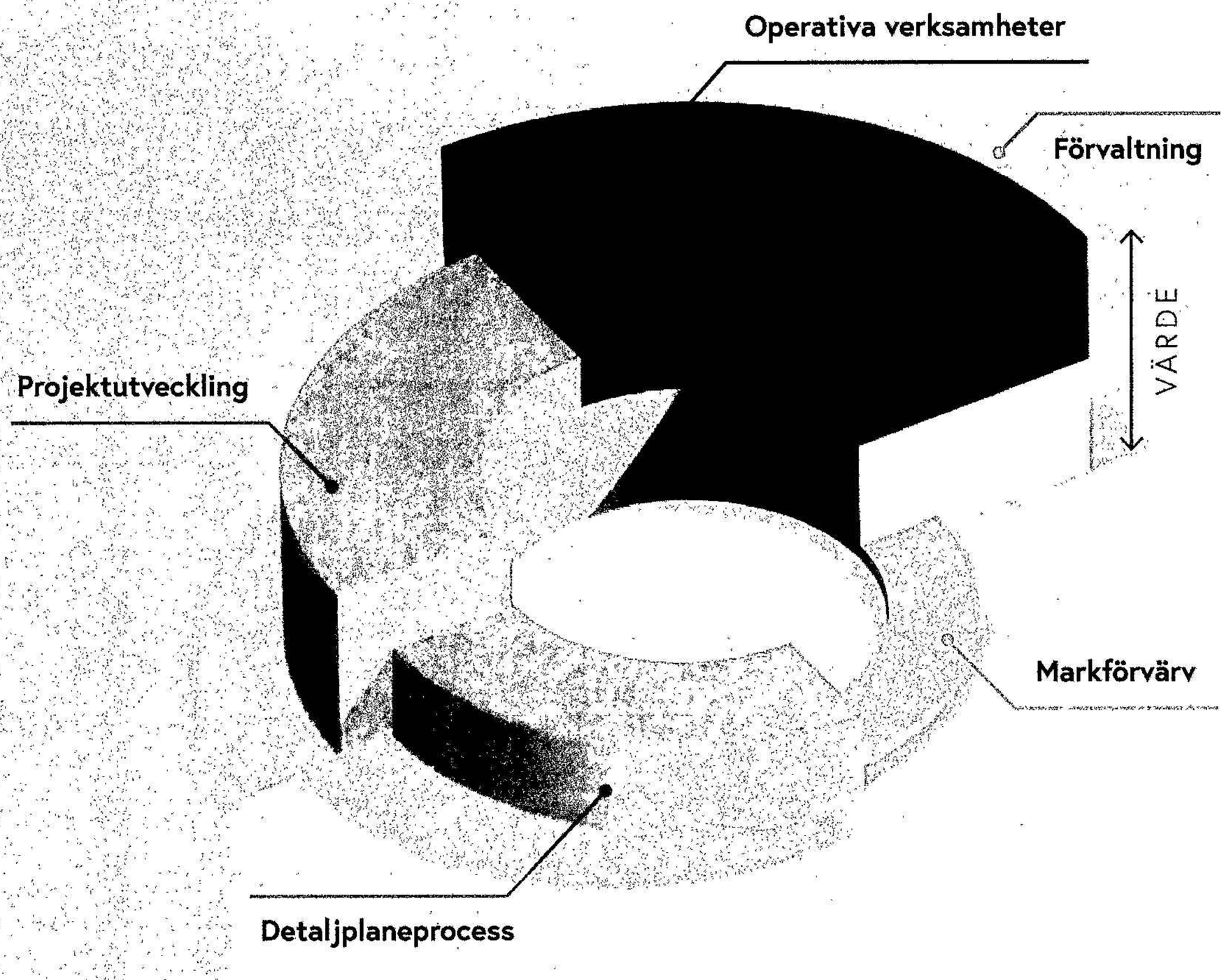
Avkastning på eget kapital

>15%

Belåningsgrad

<50%

Fastigheternas belåningsgrad ska över tid inte överstiga 50 procent.



Hur vår affärsmodell skapar värde

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag med kraft att förverkliga visioner. Genom vår förmåga att se och ta tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden, skapar vi värde som växer för våra investerare och för samhället i stort. Här följer en översikt över vår affärsmodell.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026S0

Markförvärv

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

Detaljplaneprocess

Våra ledord i arbetet med detaljplaner är analys, funktion och långsiktighet. Det handlar om att vi ska förverkliga vår affärsidé att ta tillvara potentialen i stora strategiskt placerade områden. Ett viktigt steg i den här processen är att skapa generella detaljplaner som gör att vi kan anpassa området efter de behov som uppstår.

Projektutveckling

Vi anpassar sättet vi bygger på utifrån omgivningens förutsättningar. Genom att utveckla områden etappvis ökar inte bara värdet där vi bygger, utan också samtidigt värdet på alla de återstående byggrätter som ännu inte har utvecklats.

Förvaltning

Fokus ligger på att förstå och samarbeta med våra hyresgäster. Vi förvaltar våra byggnader med ett långsiktigt och hållbart perspektiv som genererar värden och kassaflöde.

Operativa verksamheter

I de fall vi ser att vi kan tillföra värden, det vill säga attrahera andra hyresgäster eller driva trafik till området i vår fastighetsaffär, kan vi även driva operativa verksamheter som genererar kassaflöde.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, CM

Stabil ekonomisk grund

Genom att se möjligheter före alla andra har vi kunnat investera till förmånliga ingångsvärden, samtidigt som en stark kassa gett oss låg belåningsgrad. Vi tummar aldrig på vår värdegrund: Vi tar vårt ansvar gentemot ägare, kunder, partners och samhälle. Vi håller vad vi lovar och tänker hållbart och långsiktigt.

Koncernens finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 15 procent
- Belåningsgraden ska understiga 50 procent

Värden som växer över tid

När vi fyller mark och fastigheter med liv, skapar vi inte bara värde som genererar värde. Vi ger verksamheter förutsättningar att växa och bidrar till samhället i stort. Att förädla och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som kräver god tillgång till finansiering.

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 ska prövas och antas av styrelsen.

Covenanter

Covenanter är de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit ska återbetalas om villkoren inte uppfylls. De covenanter som finns i låneavtalen avseende fastigheter i Explore Arlandastad är belåningsgrad om totalt högst 65 procent och 70 procent för varje individuell fastighet samt soliditet som lägst ska uppgå till 30 procent.

Räntebärande skulder

Arlandastad Groups räntebärande skulder fördelas per 31 december 2022 på fastighetslån om 1 477,6 Mkr, ett förlagslån om 150 Mkr samt byggnadskreditiv, som i början av 2023 ska läggas om till slutlig finansiering, om 31 Mkr. Under de två sista kvartalen 2022 har Arlandastad Group säkrat finansiering om 100 Mkr i Explore Skavsta.

Genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 4,5 procent 2022, att jämföra med 2,7 procent föregående år.

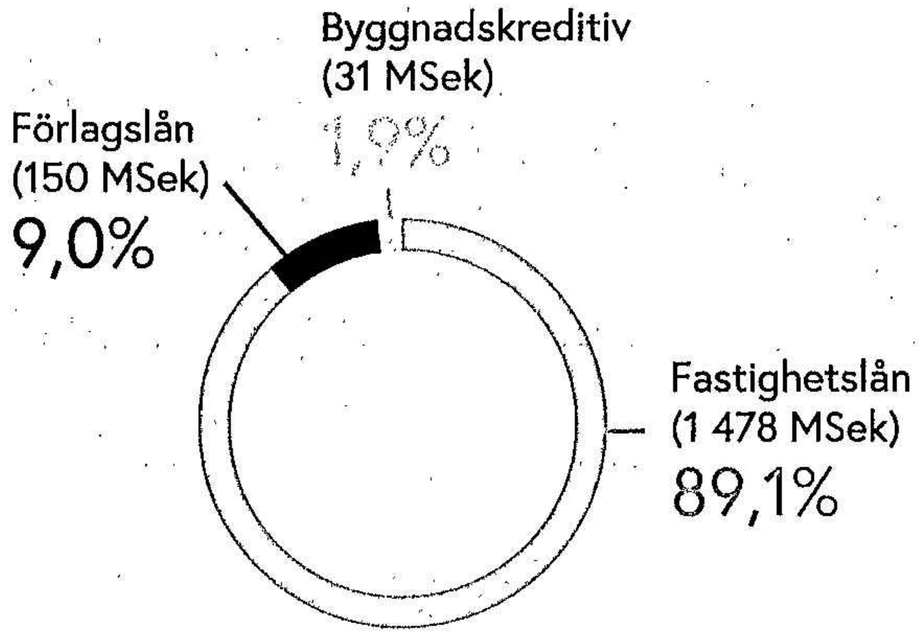
Grön finansiering

Arlandastad Group har under 2021–2022 gjort en plan för att lägga om befintliga lån till så kallade gröna lån då den del av fastighetsbeståndet som Arlandastad Group själva utvecklat utgörs av miljöcertifierade byggnader. Under 2022 har Arlandastad Group inväntat certifiering av anläggningen Scandinavian XPO och när den är klar under 2023 är avsikten att den del av koncernens finansiering som är möjlig att läggas om till grön finansiering läggs om.

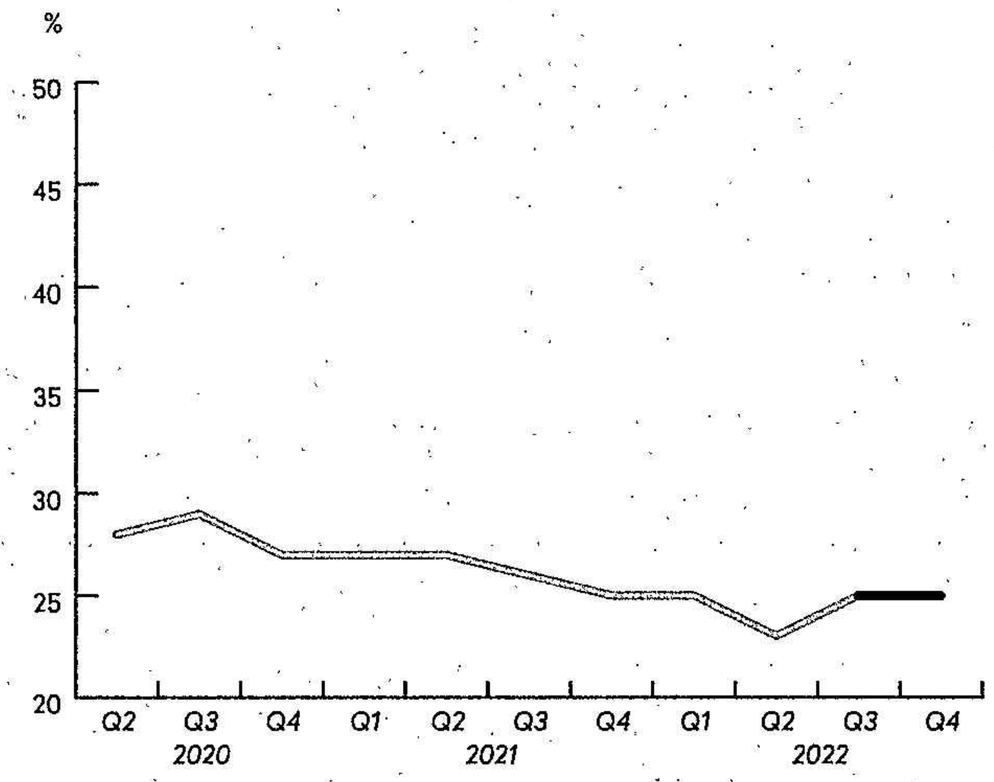
Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026S1

Räntebärande skulder, %



Belåningsgrad



Kreditförfallostruktur 31 december 2022

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0–1 år	50,9	3 %
1–2 år	169,9	10 %
2–3 år	752,1	45 %
3–4 år	108,3	7 %
4–5 år	577,4	35 %
> 5 år	0,0	0 %
Totalt	**1 658,6**	**100 %**

50,9 Mkr som förfaller inom 0–1 år avser 31 Mkr byggnadskreditiv som ska läggas om till långsiktig finansiering.
I tabellen tas ej hänsyn till eventuell refinansiering.

1658,6 MKR
Räntebärande skulder

25%
Belåningsgrad

4,5%
Genomsnittlig ränta

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, CW

Två av Sveriges största utvecklingsprojekt

Arlandastad Group äger och driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt. När många fastighetsbolag riktar in sig på enskilda fastigheter och begränsade ytor, tänker vi stort.

Nära befintlig infrastruktur i tillväxt

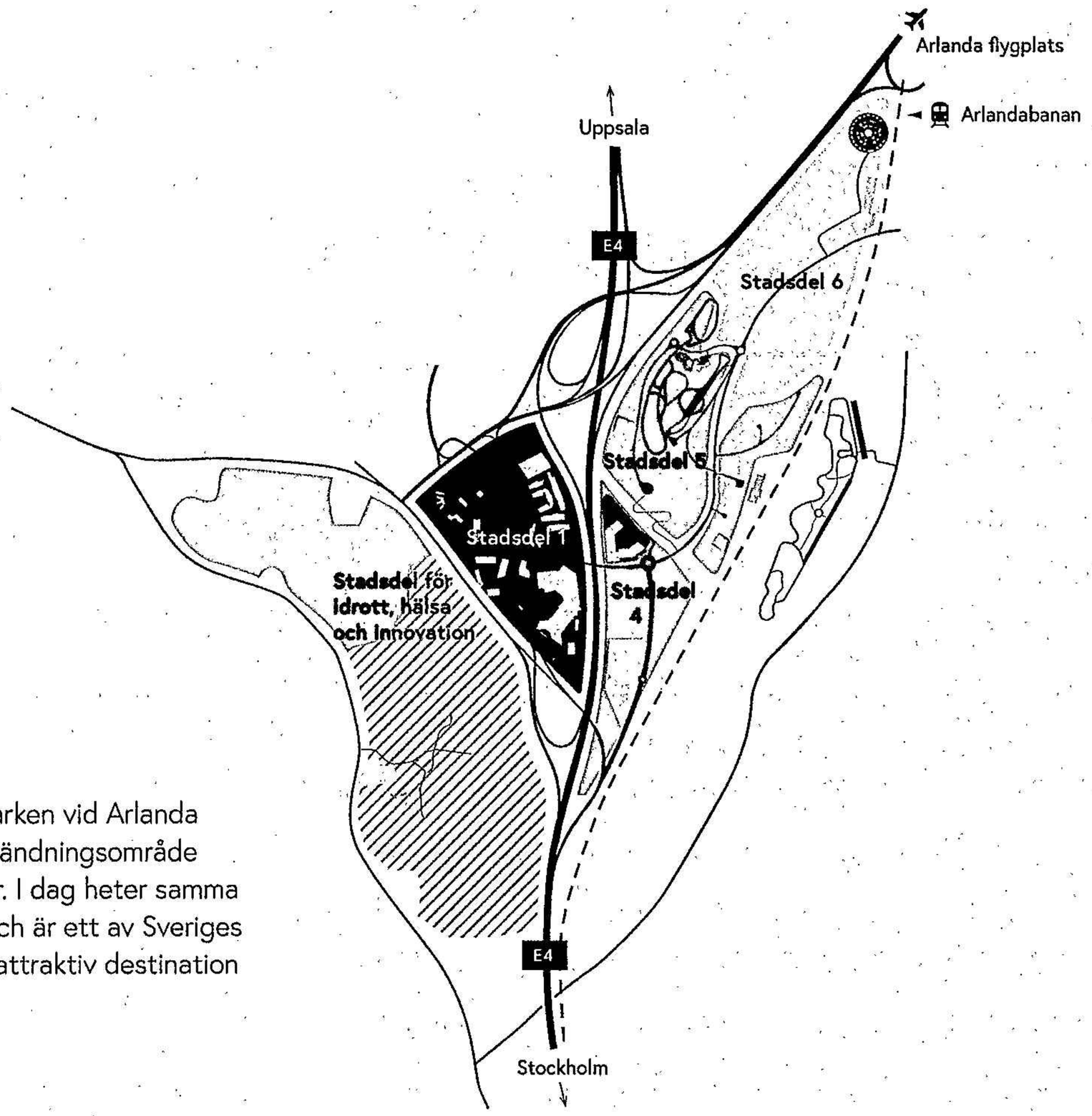
Gemensamt för våra två stora utvecklingsprojekt är att vi investerat i mark som ligger nära områden där staten investerar i infrastruktur. Vi vill kunna vara flexibla inför framtiden och strävar därför alltid efter att göra så flexibla detaljplaner som möjligt. Våra projekt involverar också många olika samhällsaktörer, till exempel kommun och stat. Flexibla detaljplaner gör det enklare att möta behov från samtliga inblandade.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026652

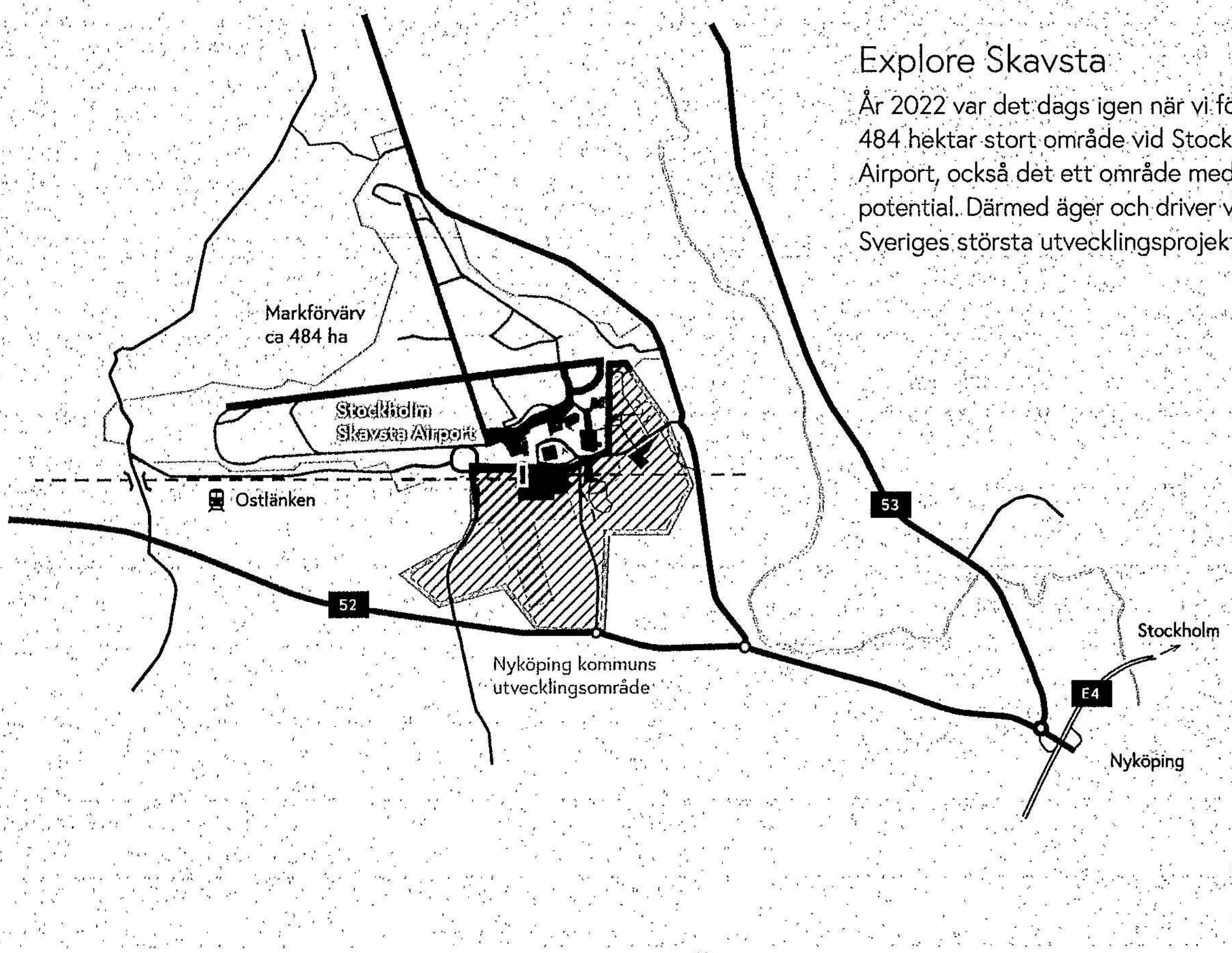
Explore Arlandastad

När vi förvärvade den stora marken vid Arlanda var det en yta utan tydligt användningsområde och ingångsvärdet var därefter. I dag heter samma område Explore Arlandastad och är ett av Sveriges största utvecklingsprojekt, en attraktiv destination för allt fler verksamheter.



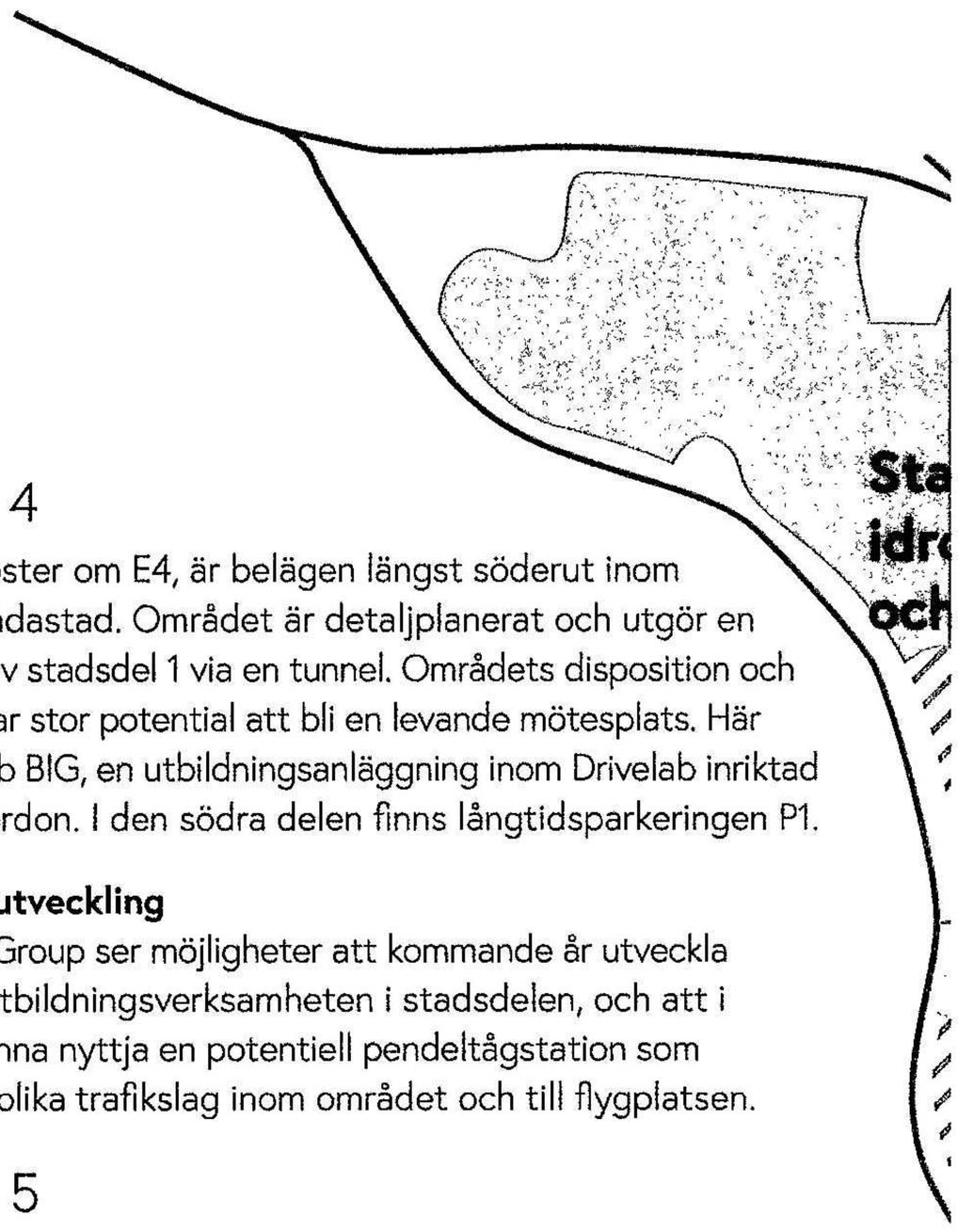
Explore Skavsta

År 2022 var det dags igen när vi förvärvade ett 484 hektar stort område vid Stockholm Skavsta Airport, också det ett område med fantastisk potential. Därmed äger och driver vi i dag två av Sveriges största utvecklingsprojekt.



Explore Arlandastad: Utrymme att tänka stort

Explore Arlandastad är uppdelat i fem områden. Fyra stadsdelar (1, 4, 5 och 6) samt det senaste tillskottet – en stadsdel för idrott, hälsa och innovation. Inom Explore Arlandastad driver vi ett antal större projekt. En viktig tillgång är vår kunskap om fastighetsförädling. Det handlar bland annat om att kunna läsa av utvecklingen, navigera rätt i tillståndsprocesser, politik och stadsplanering, hitta rätt hyresgäster samt genomföra kvalitativa och ekonomiskt gångbara projekt som bidrar till hållbar och attraktiv destinationsutveckling.



Stadsdel 1

Stadsdel 1 är Explore Arlandastads centrum och den självklara mötesplatsen för verksamheter och besökare. Här ligger Scandinavian XPO med Quality Hotel Arlanda XPO och Stockholm Hotel Apartments. I stadsdel 1 finns också större delarna av Drivelab Stockholm – plattformen för en av Nordens största tränings- och utbildningsplatser inom fordonsindustrin samt återförsäljare.

Treårsplan
Planen de närmaste tre åren är att bygga samman Scandinavian XPO och Drivelab Center samt att bygga ut Drivelab Sales & Service. Det senare konceptet riktar sig mot en eller flera större aktörer inom nybilsförsäljning och kompletterar de befintliga verksamheterna för begagnatförsäljning och service. Det finns möjlighet att bygga en fastighet om två eller tre våningar på 9 000 kvadratmeter.

Projektutveckling 2023
I stadsdelen ingår även en andra etapp av Scandinavian XPO. Under 2022 påbörjades och färdigställdes en modernisering av den södra delen av arenan. Andra projekt som blev klara under året var Heat Express, den nya delen av huvudgatan samt lägenhetshotellet Stockholm Hotel Apartments med 130 nya rum. Dessutom inleddes byggnationen av ett bageri på 10 000 kvadratmeter tillsammans med Bake My Day Holding. Bageriet utvecklas för Bake My Day AB som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Stadsdel 4

Stadsdel 4, öster om E4, är belägen längst söderut inom Explore Arlandastad. Området är detaljplanerat och utgör en förlängning av stadsdel 1 via en tunnel. Områdets disposition och utformning har stor potential att bli en levande mötesplats. Här ligger Drivelab BIG, en utbildningsanläggning inom Drivelab inriktad mot större fordon. I den södra delen finns långtidsparkeringen P1.

Kommande utveckling
Arlandastad Group ser möjligheter att kommande år utveckla mötes- och utbildningsverksamheten i stadsdelen, och att i framtiden kunna nyttja en potentiell pendeltågstation som trafiknod för olika trafikslag inom området och till flygplatsen.

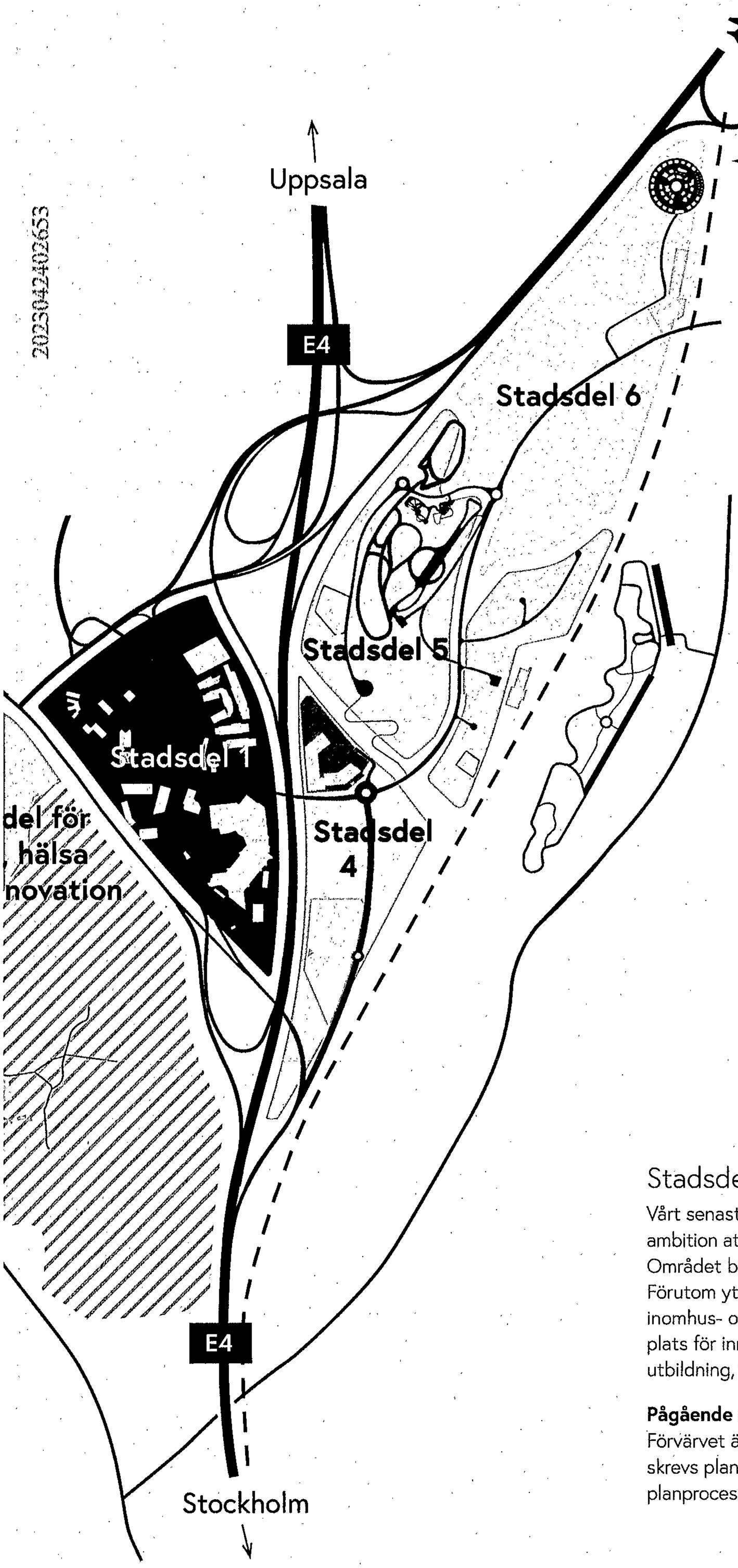
Stadsdel 5

Stadsdel 5 är ett stort område med kraftig utvecklingstakt. På ena sidan av Drivelab Test Track 1 finns generösa ytor lämpliga för exempelvis större kontor för företag inom fordonsindustrin. På andra sidan av Drivelab Test Track 1 finns ytterligare markområden med potential att intressera fordonsrelaterade bolag, som kan ha nytta av närheten till såväl testbanan som motorvägen.

Påbörjad utveckling
Fokus framåt är den pågående utvecklingen av F60 Företagspark på cirka 125 000 kvadratmeter. Företagsparken är en miljardsatsning och blir en viktig, synlig del av Explore Arlandastad. Här finns utrymme att skräddarsy yteffektiva lokaler för kontor, tjänster och produktion. Den planerade byggtakten är 20 000 – 25 000 kvadratmeter årligen tills F60 företagspark står färdig. Under 2022 påbörjades de markförberedande arbetena.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026533



Stadsdel 6

Stadsdel 6 är den mest terminalnära marken i den nordliga delen av markinnehavet. Stadsdelen är en perfekt plats för företag med flygplatsnära verksamhet – eller aktörer som söker smidig access till flygplatsen, E4, Stockholm, Uppsala samt värderar det nära läget – att etablera sig. Hyresgästerna kommer att få synergier till verksamheterna på och kring Arlanda och i Explore Arlandastad.

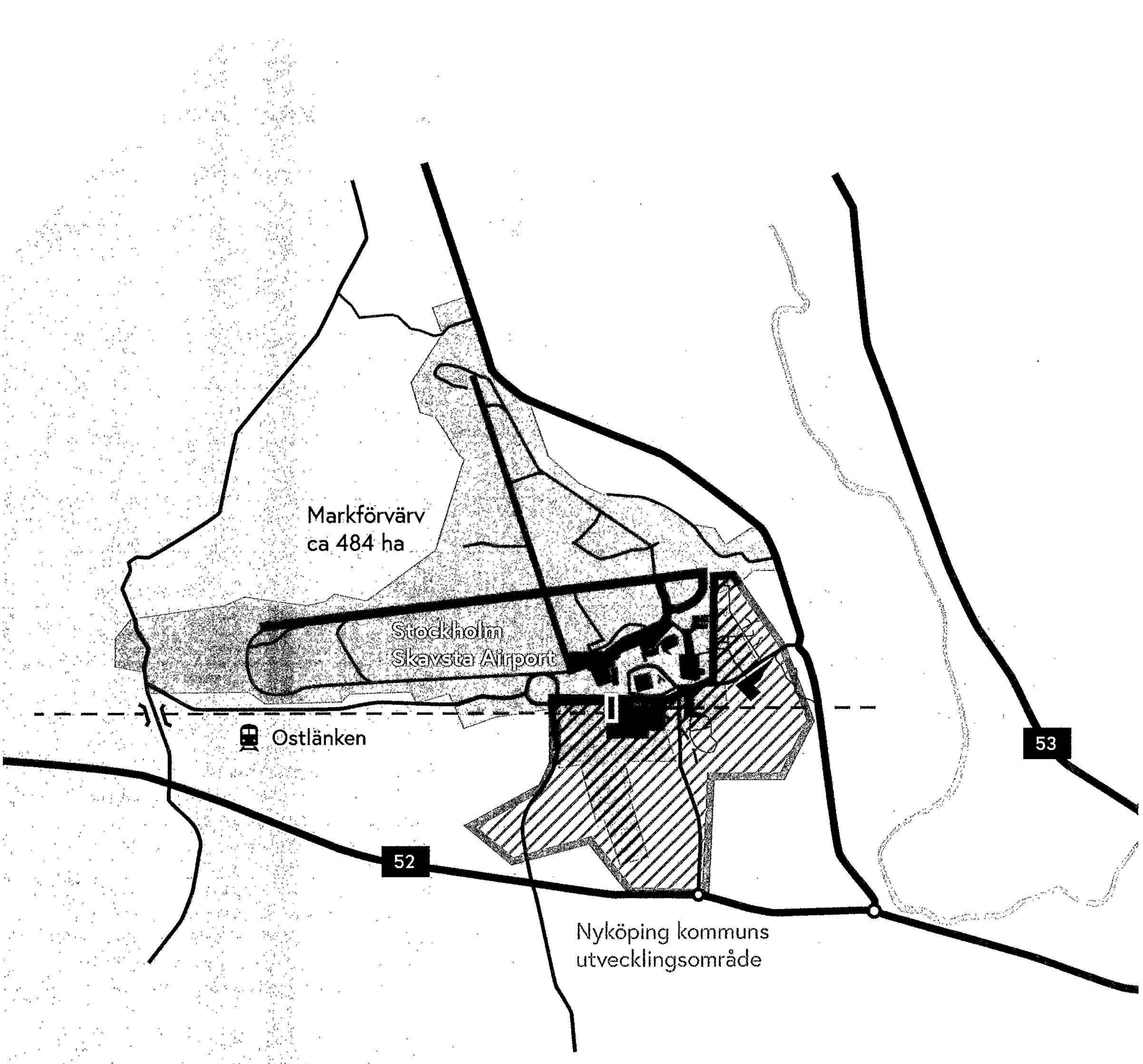
Pågående detaljplaneprocess
För den här stadsdelen har detaljplanearbetet passerat samrådsskedet. I samrådsförslaget finns nästan 500 000 kvadratmeter byggrätter. Den norra delen domineras av tätare exploatering som kan rikta sig mot verksamheter som passar väl nära flygplatsterminaler, till exempel kontor och hotell. Den västra delen har god exponering mot avfarten till flygplatsen, och de centrala och östra delarna innefattar stora naturområden samt plats för idrottsanläggningar och lättare industri- och produktionsanläggningar.

Stadsdel för träning, hälsa och innovation

Vårt senaste tillskott till markinnehavet är en stadsdel med ambition att skapa en samlad plats för idrott, hälsa och innovation. Området består i ett första skede av 490 000 kvadratmeter. Förutom ytor anpassade för olika typer av idrott och hälsa samt inomhus- och utomhusidrotter finns även möjlighet till en samlad plats för innovation som till exempel ett centrum med fokus på utbildning, friskvård och idrottsmedicin.

Pågående detaljplaneprocess
Förvärvet är villkorat av en godkänd detaljplan. I kvartal tre skrevs planavtal med kommunen och i kvartal fyra påbörjades planprocessarbetet med stadsdelen.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LTÅ, LW, CW



Operativ verksamhet stärker fastighetsaffären

På den förvärvade marken finns Stockholm Skavsta Airport. En flygplats med stor betydelse för regionens näringsliv och besöksnäring. Flygplatsdriften kommer fortsätta att utvecklas, och ett stort fokus ligger på att återupprätta lönsamheten. Under 2022 kom beslut inför 2023 om att Norwegian ska etablera linjer på Stockholm Skavsta Airport samt att Trafikverket beslutade att utse flygplatsen till en permanent beredskapsflygplats. Sedan tidigare finns Kustbevakningen och Sveriges brandbekämpningsflygplan etablerade på området.

Vi ser styrkan med en flygplats som en positivt bidragande faktor för att stärka fastighetsaffären, eftersom flyget är ett kommunikationsnav. Där människor möts växer städer och knutpunkter fram.

Förädling av detaljplanerad mark

Inledningsvis är vår ambition att förädla området öster om terminalbyggnaden. Ett viktigt led i arbetet är att konceptualisera och konkretisera visionära tankar. En fördel är att det redan finns ett antal positiva planbesked. Det gör att vi snabbt kan gå från ord till handling med nya projekt.

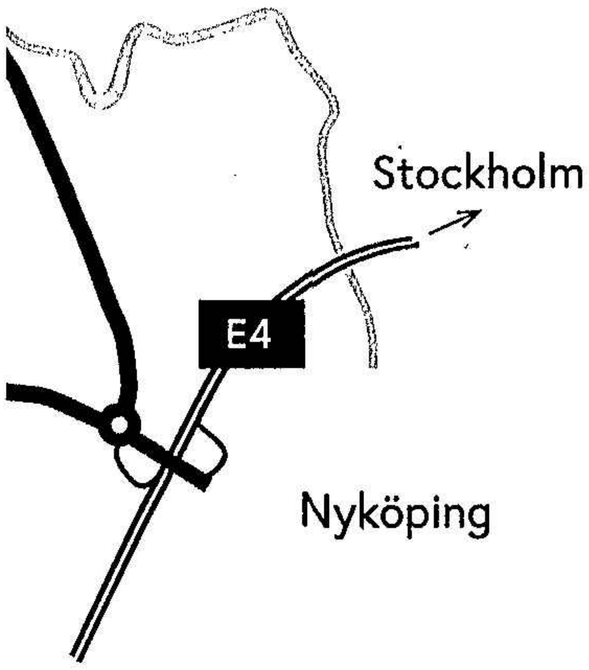
När det gäller befintliga hyresgäster för vi en tät dialog. Vi har lyssnat av deras behov och omförhandlat alternativt förlängt hyreskontrakt. Att Nyköpings kommun redan har arbetat i fem år med planprogrammet för Explore Skavsta är en fördel för oss i vår dialog med hyresgästerna. Det visar på att både kommunen och vi har en stark och gemensam framtidstro för området i sin helhet. En del av hyresgästerna är, som brukligt vid

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424024654

Explore Skavsta: Morgondagens destination och kommunikationsnod

Explore Skavsta är ett långsiktigt utvecklingsprojekt som passar vårt bolag perfekt. Arlandastad Group ser en stor potential i den förvärvade marken med Nyköpings attraktiva läge, närheten till Stockholm och E4:an, Östersjöns djupaste hamn i Oxelösund, den planerade järnvägen Ostlänken och inte minst flygplatsen med sina utländska destinationer. Explore Skavsta består av fem miljoner kvadratmeter mark. Detaljplaneprocessen för en första etapp är redan igång, där ambitionen är att utveckla en företags- och logistikpark.



flygplatser, polisen och tullen. Vi ser en möjlighet att kunna utveckla fler ytor åt befintliga och potentiella hyresgäster i takt med att Explore Skavsta växer.

Utveckling i flera steg

Förarbetet med detaljplaneprocessen i Explore Skavsta är påbörjat. Nyköpings kommun kommer att ansvara för framdriften med stöd från oss genom bland annat projektledning och tekniska underlag.

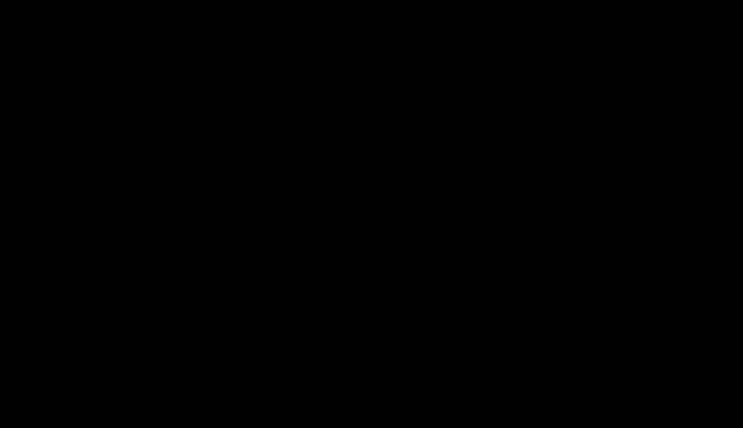
Området kommer att delas in i flera detaljplaner. Trafikverkets arbete med Ostlänken, nya vägar och ny infrastruktur kommer att bli ledande för i vilken takt och ordning som området kommer att detaljplaneras.

Under tiden som detaljplanearbetet löper på, fokuserar vi på uthyrning och produktion för ytorna norr om den kommande järnvägen där det finns färdiga detaljplaner. Ett arbete är påbörjat med att hitta identitet och inriktning för det här området, och vi för ett antal inledande dialoger med eventuella hyresgäster för en första etablering.

Visioner för framtiden

Välkommen Maria Karlsson till din nya tjänst som Chef Fastighetsförädling i Explore Skavsta. Du ansvarar för fastighetsutvecklingen. Ett utvecklingsprojekt på totalt cirka 5 miljoner kvadratmeter mark, motsvarande 13 stycken Gamla stan. Du kommer senast från Nyköpings kommun. Berätta om dina erfarenheter som du kommer ha användning av när du ska driva utvecklingen av Explore Skavsta?

– Jag har jobbat nära olika typer av företag i hela mitt yrkesliv, inte bara som hyresgäster utan också i deras utveckling, utmaningar och innovationer. När det gäller det faktiska arbetet med Explore Skavsta har jag arbetat med planeringen och förstadier kopplat till det här området under mina år som Divisions- och Näringslivschef på Nyköpings kommun. Det gör att jag nu har en kort startsträcka. En stor fördel är såklart att jag har förståelse för de kommunala processerna. I det här utvecklingsprojektet är det många beröringspunkter med bland annat kommun, region och Trafikverket. Med mig har jag också ett väldigt starkt kontaktnät, både regionalt och nationellt. Det tror jag att vi kan gynnas av, berättar Maria Karlsson.



Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Vad ser du för möjligheter med Explore Skavsta?

– Läget och den extremt starka infrastrukturen innebär stora möjligheter. Till exempel kan vi nå ca 3 miljoner människor inom en 10 mils radie, något som är viktigt både ur ett medarbetarperspektiv och ur ett kundperspektiv. På sikt kommer drygt 10 000 arbetstillfällen rymmas här. För att sätta det i ett sammanhang så finns det i hela Nyköpings kommun ungefär 24 000 arbetstillfällen totalt. I vår grannkommun Oxelösund bor drygt 12 500 invånare. Efterfrågan på företagsmark i Nyköping har varit mycket hög de senaste åren samtidigt som tillgången på mark och lokaler är låg. Detta tillsammans med platsens starka erbjudande gör att bedömningen är att det finns marknadsunderlag. Vi vill utmana den traditionella bilden av hur ett verksamhetsområde är utformat och på ett tydligare sätt placera människan i fokus. Samtidigt är det viktigt att det blir en modern plats med ny teknik för att åstadkomma en hållbar och effektiv destination. Det handlar om alla hållbarhetsaspekter. Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet, förklarar Maria Karlsson.

Hur ser du att det kommande resecentrum i Explore Skavsta, intill Stockholm Skavsta Airport påverkar människorna och företagen i området?

– Enormt mycket! Det kommer göra att tillgängligheten till platsen blir kraftigt utökad med ett mer tidseffektivt resande oavsett om man har tillgång till bil eller inte. Stationen intill flygplatsen kommer bli en annu tydligare port till Nyköping, regionen och Sverige när flyg, tåg och E4 sammanstrålar på samma punkt, säger Maria Karlsson.

Det pågår stora infrastruktursatsningar i Explore Skavsta. Vad kan du berätta om det?

– Ostlänken är en av Sveriges största infrastruktursatsningar någonsin. När den står på plats kommer Explore Skavsta att vara 19 minuter från Norrköping, 30 minuter från Flemingsberg och cirka 40 minuter från Stockholm. Även inom området planeras stora infrastruktursatsningar i vägar, broar och tunnlar. Allt detta innebär att många affärsmöjligheter kommer tillkomma redan innan järnvägen står färdig.

Vad är ditt största fokus framåt?

– I denna typ av satsningar måste man kunna jobba med parallella perspektiv. Dels jobba här och nu – vi behöver åstadkomma en tydlig förändring på kort sikt och ta hand om våra hyresgäster. Samtidigt är det viktigt att arbeta metodiskt med konceptutveckling och strategisk planering av området. Vi ska utveckla en attraktiv destination där det kommer finnas många anledningar att vilja vara. Just nu bygger vi teamet och jag är otroligt laddad för att ta mig an denna uppgift ihop med kollegor och partners!

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LÅ, LW, DW

Projekt och byggrätter

Explore Arlandastad – Byggrätter

Projekt	Typ av projekt		Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyningsgrad
Antagna	Ej specificerat		493 524	Projektutveckling	-	-	-	-
Antagna i JV/intressebolag	Ej specificerat		134 120	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess Stadsdel 6	Ej specificerat	Bedömd	500 000	Detaljplaneprocess	-2023	-	-	-
Under detaljplaneprocess Stadsdel för idrott, hälsa och innovation	Ej specificerat	Bedömd	150 000	Detaljplaneprocess	-2024	-	-	-
Delsumma			**1 277 644**			**-**	**-**	**-**

Explore Arlandastad – Pågående projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyningsgrad
F60 Företagspark (JV 50 %)	Företagspark	124 444	Projektutveckling	2022-2027	1 813	1 750	1 %
Bake My Day (intressebolag 49 %)	Bageri	9 676	Projektutveckling	2022-2024	170	145	100 %
Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	16 550	Projektutveckling	2020-2025	160	100	22 %
P-hus	P-hus	19 500	Projektutveckling	2023-2024	68	65	0 %
Delsumma		**170 170**			**2 211**	**2 060**	**-**

Explore Arlandastad – Planerade/kommande projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyningsgrad
Drivelab BIG – Etapp 2 och 3	Utbildning och möten	12 000	Projektutveckling	2024-2026	180	180	-
Drivelab Sales & Service – Etapp 2	Bilförsäljning och -service	9 000	Projektutveckling	2024-2025	95	95	-
F60 Företagspark – Etapp 2	Företagspark	38 000	Projektutveckling	2026-2028	551	551	-
Hotell	Hotell	6 000	Projektutveckling	2023-2024	150	150	-
Co-working Scandinavian XPO	Kontor	6 000	Projektutveckling	2024-2025	120	120	-
Drivelab Center kontor och expansion	Kontor/utbildning	8 000	Projektutveckling	2024-2026	170	170	-
Infrastruktur/väg Stadsdel 6	Infrastruktur/väg		Detaljplaneprocess	2024-2025	50	50	-
Stadsdel 6 – Etapp 1	Kontor och verksamheter	17 000	Detaljplaneprocess	2024-2025	375	375	-
Delsumma		**96 000**			**1691**	**1 691**	**-**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

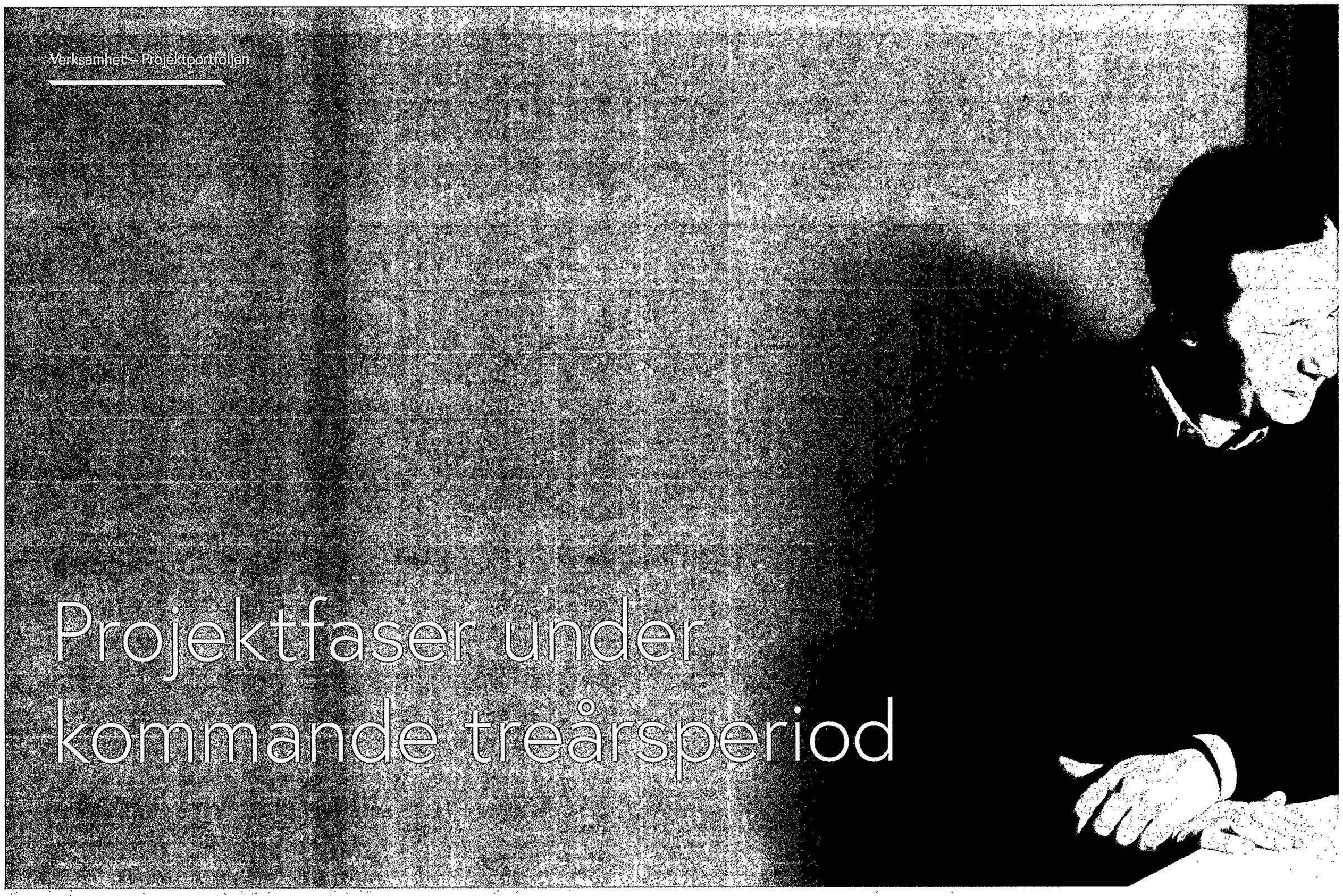
Explore Skavsta – Byggrätter

Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyningsgrad
Antagna	Ej specificerat	612 000	Projektutveckling	-	-	-	-
Under detaljplaneprocess	Ej specificerat	Bedömd 430 000	Detaljplaneprocess	-2024	-	-	-
Delsumma		**1 042 000**			-	-	-

Explore Skavsta – Planerade/kommande projekt

Projekt	Typ av projekt	Planerad yta (kvm)	Status	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyningsgrad
Förädling befintligt bestånd	Hyresgästanpassning	10 000	Projektutveckling	2023-2025	100	100	0 %
Nyproduktion i Östra området	Kontor/verksamhet	15 000	Projektutveckling	2023-2025	150	150	0 %
Delsumma		**25 000**			**250**	**250**	-

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT



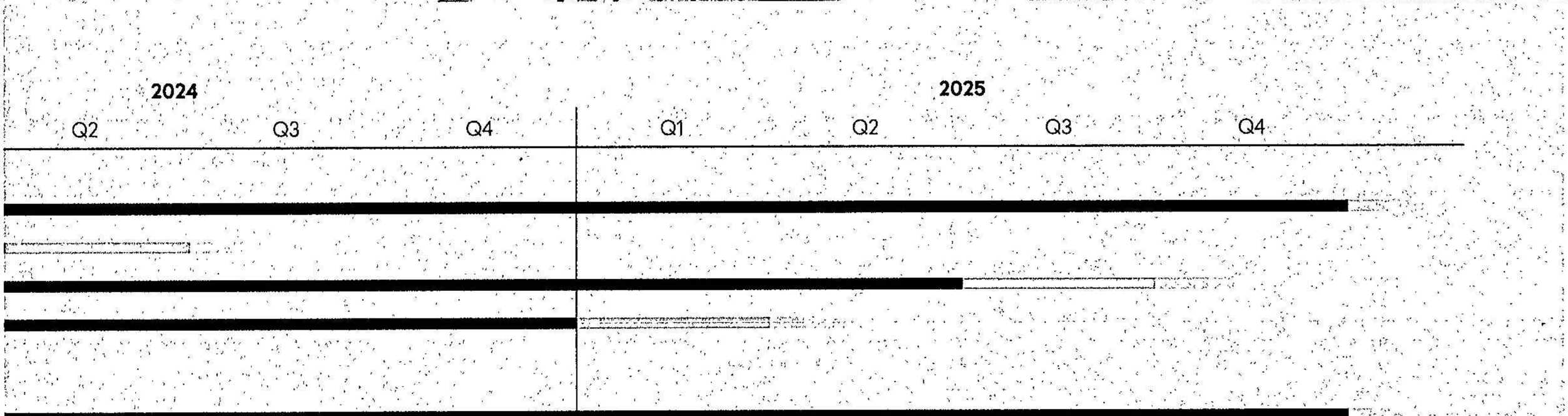
Projektfaser under kommande treårsperiod

2023

Projekt	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Explore Arlandastad – Pågående projekt					
F60 Företagspark (JV 50 %)	■	■	■	■	■
Bake My Day (Intressebolag 49 %)	■	■	■	■	■
Scandinavian XPO – Etapp 2	■	■	■	■	■
P-hus				■	■
Explore Arlandastad – Planerade/kommande projekt					
Drivelab BIG – Etapp 2 och 3					■
Drivelab Sales & Service – Etapp 2					■
F60 Företagspark – Etapp 2 (JV 50 %)					
Hotell			■	■	■
Coworking Scandinavian XPO					■
Drivelab Center kontor och expansion					
Infrastruktur/väg Stadsdel 6					■
Hotell och kontor					
Explore Skavsta – Planerade/kommande projekt					
Förädling befintligt bestånd	■	■	■	■	■
Nyproduktion i Östra området				■	■

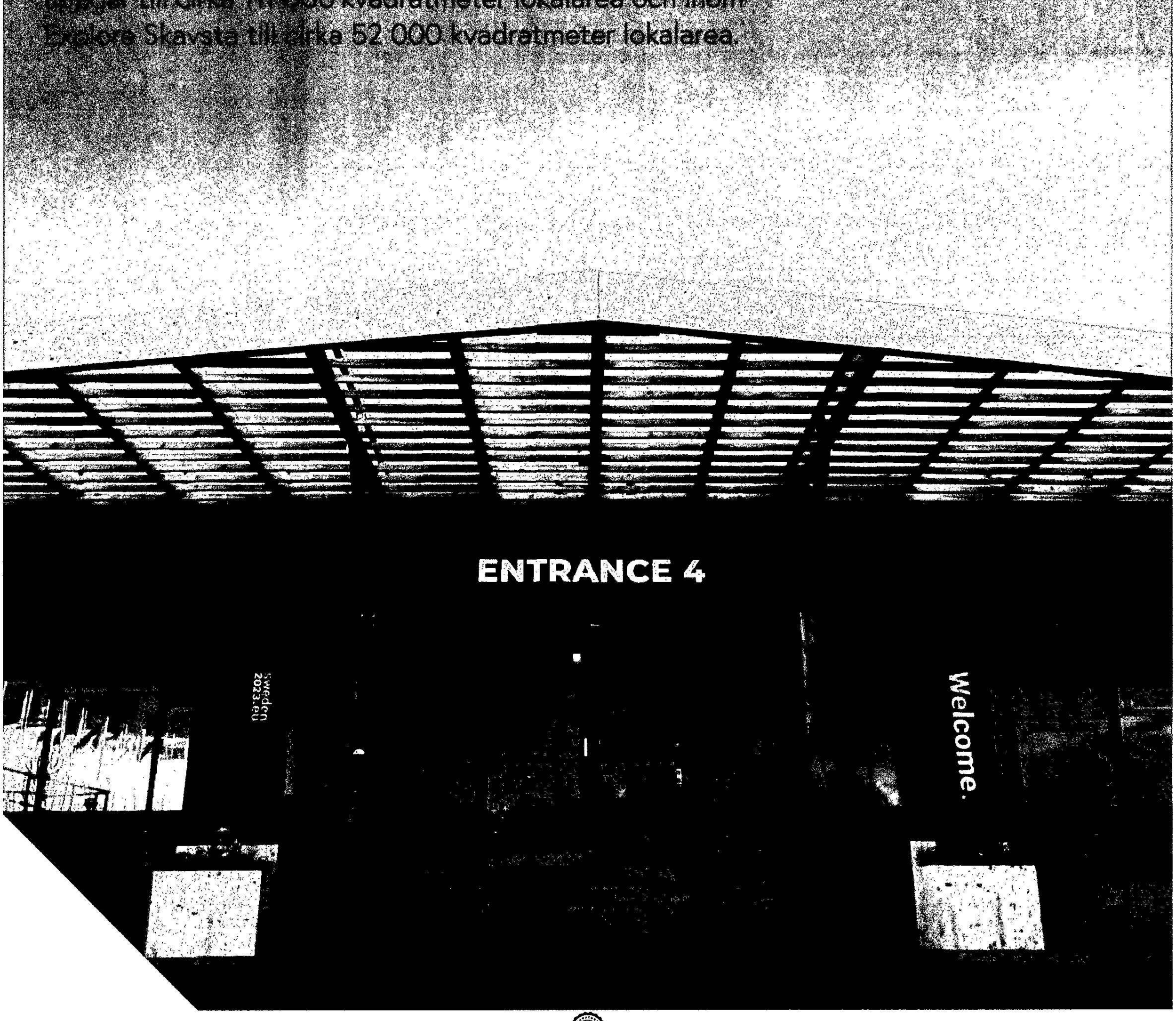
▒ Detaljplaneprocess ■ Projektutveckling ☐ Förvaltning

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW


2024
2025
Q2
Q3
Q4
Q1
Q2
Q3
Q4
Start 2026
Färdigställs i etapper
Färdigställs i etapper

Lyhörd förvaltning

Våra förvaltningsfastigheter inom Explore Arlandastad
omfattar till cirka 111 000 kvadratmeter lokalarea och inom
Explore Skavsta till cirka 52 000 kvadratmeter lokalarea.



Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet för förvaltningsobjekten uppgår till 2 341 Mkr. Totalt finns cirka 163 000 kvadratmeter lokalarea fördelat på Explore Arlandastad och Explore Skavsta.

Ökad kvalitet och konstant utveckling

Arlandastad Group vill vara en pålitlig partner som ser till helheten och tar långsiktigt ansvar. Genom gott affärsmannaskap, en stark organisation och noga utvalda samarbetspartners skapar vi en effektiv förvaltning. Förvaltningsportföljens kassaflöden bidrar till finansieringen av exploatering av byggrätter och markförvärv. Förvaltningen leds och planeras av Arlandastad Groups förvaltare med hjälp av inhyrd teknisk förvaltning. Förvaltarnas huvudsakliga uppgift är dialogen med våra befintliga hyresgäster kring deras kortsiktiga och långsiktiga behov.

2 341 MKR

Marknadsvärdet av de förvaltade fastigheterna

163 000 KVM

Lokalarea

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LTÅ, LW, DW

Vårt fastighetsbestånd

Förvaltade fastigheter inom Explore Arlandastad

Arlandastad Groups förvaltningsportfölj i Explore Arlandastad består av:

Scandinavian XPO

Scandinavan XPO är navet i Explore Arlandastad och är en mötes- och evenemangsarena för alla typer av större evenemang. Scandinavian XPO består bland annat av tre stora evenemangs- och mässhallar, hotell, restauranger, eventytor, konferensrum, modern mötesteknik, träningscenter, läkarmottagning och parkeringsplatser. Den färdigställda etapp 1 omfattar cirka 40 000 kvadratmeter, varav cirka 18 000 kvadratmeter är mötesytor med kapacitet för upp till 8 500 besökare i mässhallarna. Här finns också Quality Hotel Arlanda XPO med sina 421 hotellrum och cirka 2 200 kvadratmeter konferensyta. Under 2022 färdigställdes första delen av etapp 2, ett Longstay med 130 rum. Under 2022 har etapp 2 fortsatt med en omfattande renovering både av exteriör och interiör samt i ordningställande av tillfälliga ytor som uthyrs med anledning av EU 2023 som arrangeras i anläggningen. Förvaltningen av Scandinavian XPO omfattar även områdets parkering.

DRIVELAB Center och DRIVELAB Big

Här kombineras utbildnings- och eventlokaler för fordonsindustrin. Drivelab Center med inriktning på mindre fordon har en lokalarea om cirka 14 200 kvadratmeter och innefattar även en restaurang och ett Gym. I Drivelab Big finns utbildnings- och eventlokaler för stora fordon i total lokalarea om cirka 6 500 kvadratmeter.

Scandic Arlandastad (DRIVELAB Hotel)

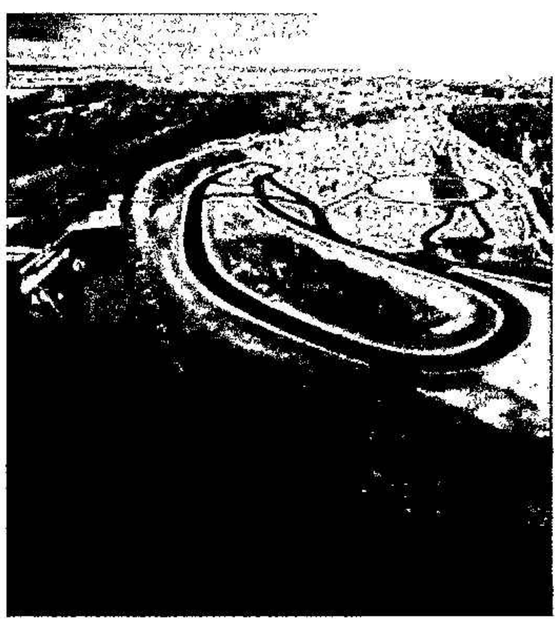
Hotellet rymmer 150 rum och är en tydlig del av Drivelab konceptet. Här finns restaurang, gym och möteslokaler för upp till 100 deltagare.

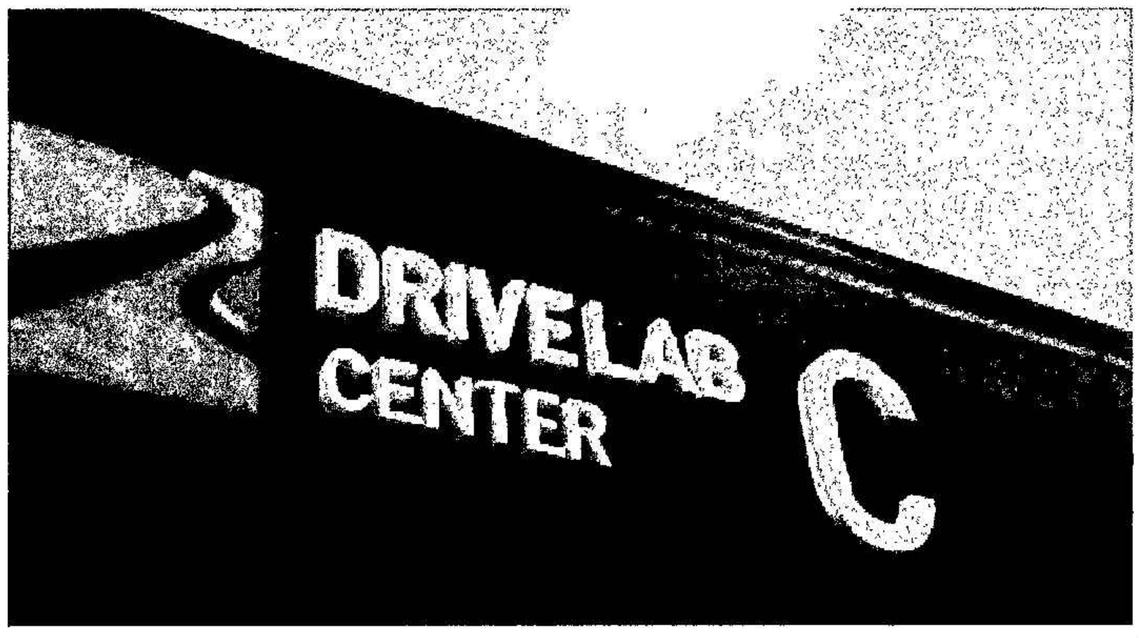
DRIVELAB Sales & Service

En fastighet om 5 000 kvadratmeter som rymmer försäljning av nya och begagnade bilar med kringliggande service som bilglas, bilprovning, rekonditionering och bilverkstad.

DRIVELAB Test Track 1

En multifunktionell testanläggning för statiska och dynamiska tester av fordon. Här finns en halkbana och särskilda delar för tester av acceleration, bromsning och laterala rörelser.





Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026S9

DRIVELAB Test Track 2
En anläggning för träning av yrkesförare. Här kan upp till fyra grupper köra samtidigt, bland annat på en manövreringsbana och en bana för upprepning av viktiga moment.

DRIVELAB Test Track Terrain
Det här är vår särskilda 4x4-bana med naturliga hinder för varierad testning och förarträning. Här tränar man på olika underlag i branta backar och både lätt och svår off-road-bana.

Nybygget
Husutställningen Nybygget rymmer 20 000 kvadratmeter och över 20 visningshus att utforska och uppleva på plats. Här finns många av Sveriges ledande hustillverkare och ett stort centrumhus med all tänkbar service samt fri parkering. Under 2022 har parkeringen utrustats med 8 stycken laddplatser.

Parkeringar i Explore Arlandastad
Här finns bland annat en parkering med 800 platser belägen vid Drivelab Center samt ett antal parkeringsytor i anslutning till förvaltade fastigheter. Under senaste åren har cirka 60 platser utrustats med laddstolpar.

P1
Långtidsparkering med 1 578 platser, där parkeringsverksamhet bedrivs inom koncernbolaget SEBE Flygets långtisparkering AB.

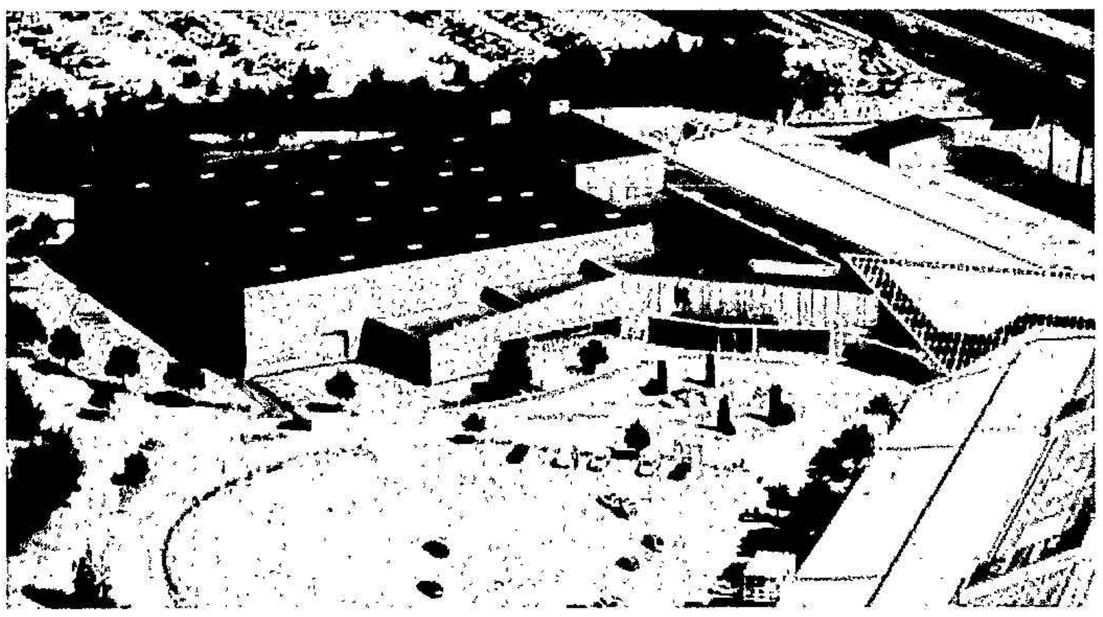
Förvaltade fastigheter inom Explore Skavsta

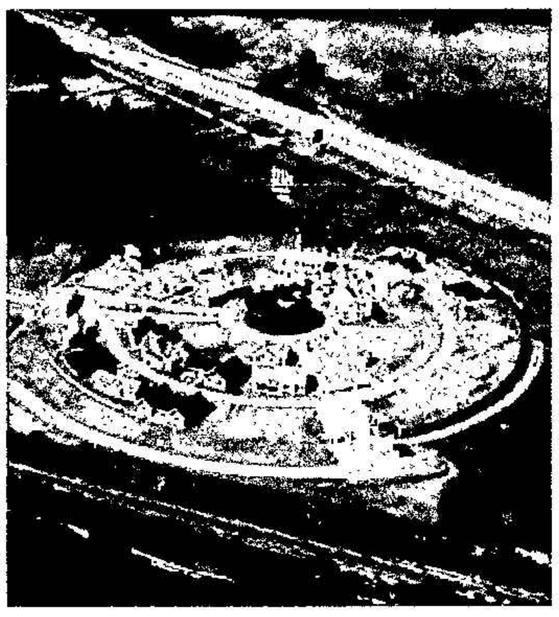
Arlandastad Groups förvaltningsportfölj i Explore i Skavsta består av cirka 52 000 kvadratmeter lokalarea. Sedan förvärvet har fokus legat på att lära känna detaljerna i byggnadsbeståndet samt hyresgästerna och deras behov.

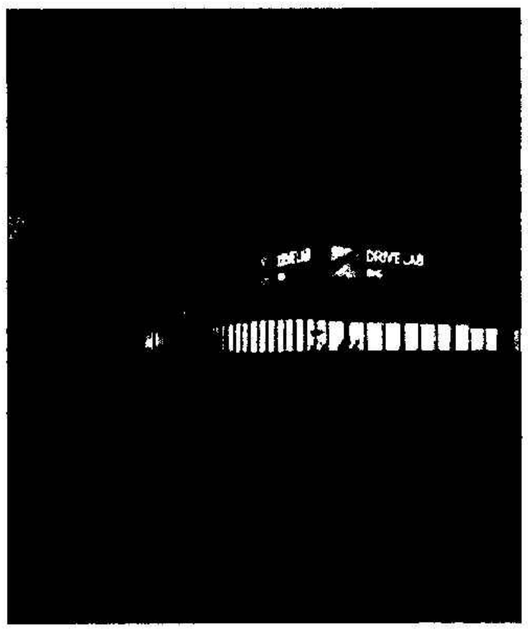
Terminalbyggnad
Terminal med tillhörande landningsbanor, flygledartorn, hangarer och kontor där flygplatsdriften för Stockholm Skavsta Airport bedrivs. I terminalbyggnaden finns också hyresgäster som driver servicefunktioner för resenärer såsom restaurang och café, butiker, valutaväxling samt hyrbilsföretag.

Terminalnära förvaltade fastigheter
I terminalnära fastigheter finns hyresgäster/samarbetsparters som Kustbevakningen som hyr lokal för kontor och övernattning och Polisen som hyr lokaler för kontor. Nära flyplatsen finns också Nyköpings gymnasium som i drygt 8 000 kvadratmeter bedriver flyg- och fordonsteknisk utbildning samt Yrkesakademin som bedriver utbildning för tunga fordon.

Parkeringar i Explore Skavsta
I området runt terminalområdet finns lång- och korttidsparkeringar som utgörs av cirka 4 700 platser. Utbyggnad av parkeringsplatser för elbilar med laddstolpar har pågått under en längre tid. I dagsläget har vi tillgängliggjort 60 laddplatser och planer finns för ytterligare laddstolpar inom området.



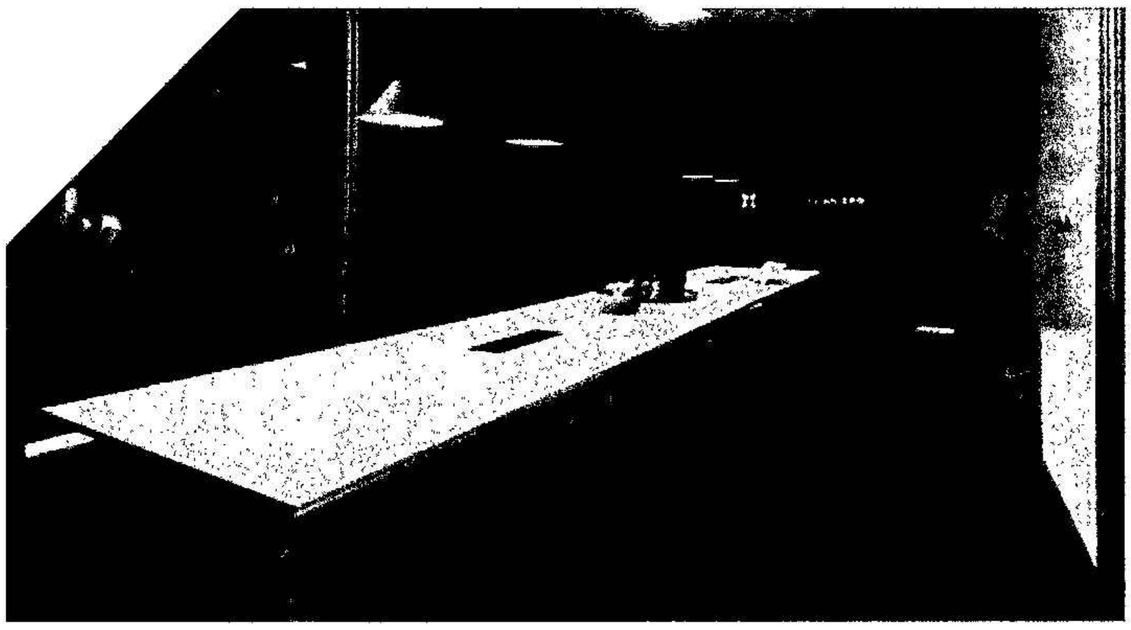


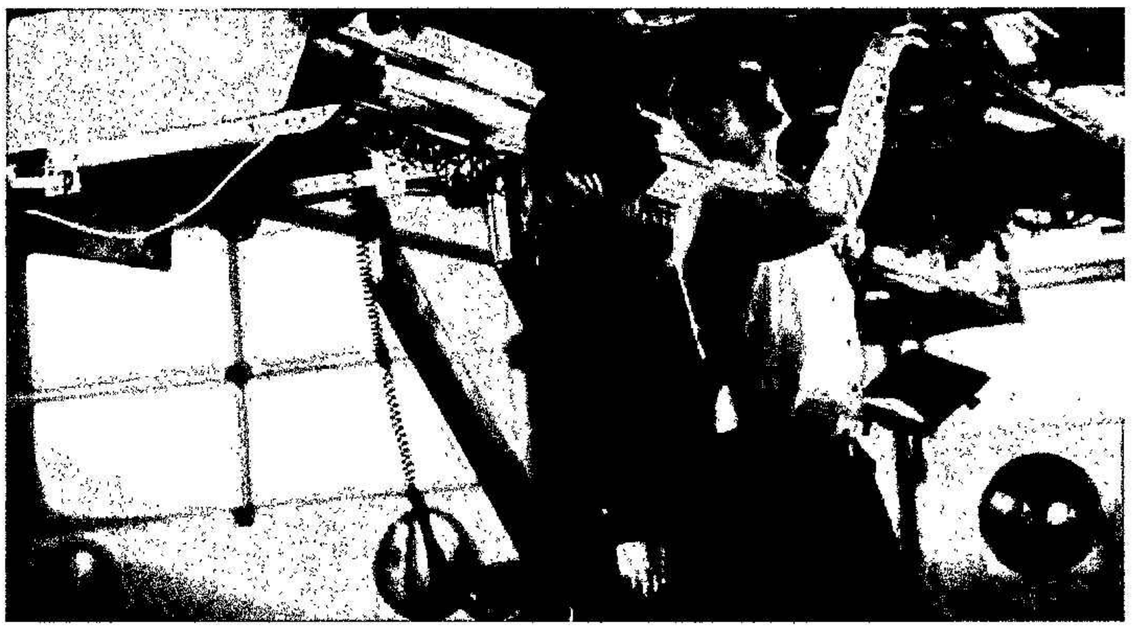


Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, CW

Operativa verksamheter som skapar mervärden

Arlandastad Groups operativa verksamheter är rörelsedrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift. De skapar ett mervärde för koncernens fastighetsbestånd och håller igång flödena i närmiljön. Våra tre betydande operativa verksamheter i Explore Arlandastad och i Explore Skavsta är för närvarande Scandinavian XPO AB, Training Partner Nordic AB och Stockholm Skavsta Airport.





Scandinavian XPO

Scandinavian XPO sätter sätter människor och möten i centrum med en anläggning som bland annat omfattar tre större evenemangs- och mässhallar, lounge, hotell, konferenslokaler, restauranger, barer, caféer och träningscenter. Själva mötesdelen i arenan omfattar 18 000 kvadratmeter mötesyta för upp till 8 500 besökare. Genom aktiva och medvetna val väljs i möjligaste mån miljömärkta varor, tjänster och produktionsvägar för att agera klimatsmart. För mötesdelen i arenan är vi stolta över att i möjligaste mån laga all mat från grunden utan onödiga tillsatser då vi tror att maten blir både godare och hälsosamma. Vi lagar våra egna vegetariska alternativ, kokar egna fonder och serverar hembakade kakor. Vi värnar om vårt vatten genom att installera vatteneffektiva blandare, WC och duschar.

Belysningen är utformad för att ge maximal visuell komfort. Den är zonindelad och anpassad efter varje rums karaktär och vilka aktiviteter som kommer ske där. Vi tänker även på utomhusmiljön och våra planteringar skapar ökad biologisk mångfald inom området. I skogsdungen har vi skapat fler boplatser för insekter.

Vi ställer krav på våra leverantörer och vi har under året påbörjat vårt arbete med att bli ISO 20 121 certifierade, ett ledningssystem för hållbara event, eftersom vi vill vara med och driva utvecklingen framåt mot ett hållbart samhälle.

Training Partner Nordic

Training Partner Nordic, med över 20 års branscherfarenhet, erbjuder utbildningskoncept till återförsäljare och generalagenter inom fordonsindustrin. Training Partner tillhandahåller allt från utbildningskoncept, event-, mötes- och verkstadslokaler till testbanor för alla fordonstyper.

Våra utbildningar inom fordonsteknik riktar sig främst till generalagenter, importörer, bilverkstäder och bil- och lastbilsmekaniker som vill öka sin kompetens och demonstrera för sina kunder den trygghet som kommer med beprövad kunskap och säkerhetstänk. Under året har vi haft ett stort fokus och efterfrågan på våra el- och hybridutbildningar både gällande personbilar, lätta lastbilar och tunga fordon. Vi har säkerställt att våra utbildare fått rätt utbildning och kompetens för att möta dessa krav från kunderna, inom framför allt el-området, genom nära samarbete med våra kunder – tillverkarna inom motorbranschen. Under året har vi dessutom genomfört fem event där kunder har lanserat nya elbilar till marknaden.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026660

Stockholm Skavsta Airport

Stockholm Skavsta Airport ligger nära Nyköping, 100 km sydväst om Stockholm. Idag finns direktflyg till flera destinationer i hela Europa med flygbolagen Wizz Air och med start från 1 april även Norwegian. I terminal finns restaurang och café, butiker, valutaväxling samt flera hyrbilsföretag. Det är enkelt att ta sig till flygplatsen via bil, flygbuss, tåg och taxi. Flygplatsen erbjuder flera olika parkeringar, bl a parkeringshus, långtidsparkering och parkering för elbilar.

Ambitionen är att sätta Stockholm Skavsta Airport på den nationella och internationella flygplatskartan. Flygplatsen har stor betydelse för regionens näringsliv och besöksnäring. En flygplats är ett kommunikationsnav där det uppstår naturliga chanser till en rik blandning av möten mellan människor, tjänster och service. En hållbar utveckling är viktig för den långsiktiga utvecklingen. Några av de initiativ som görs på flygplatsen är att stärka infrastrukturen i området, kortare flygvägar, cirkulär glykolhantering samt miljöeffektiva och säkra flygplanslandningar.

Som flygplatsoperatör strävar vi efter att utveckla flygplatsen för att bli mer effektiv och hållbar. En viktig del av vårt åtagande är att minska utsläppen av växthusgaser i vår flygplatsverksamhet.

Kortare flygvägar ger lägre CO_2 utsläpp

För att reducera CO_2-utsläpp från flygplan, har vi infört kortare flygvägar där flygplanen navigerar via punkter i luften som definieras av satellitsignaler, istället för som tidigare via radiosignaler från markbaserade navigationssystem. När ett flygplan närmar sig en flygplats måste det följa speciella flygvägar. Om vi kortar flygvägarna kan flygplan flyga in mer direkt mot flygplatsen och på så sätt reducera bränsleåtgången.

Cirkulär glykolhantering

Avisningsvätskan som sprutas på flygplan består till stor del av glykol, som tillsammans med kadmium och tungmetaller som finns i den använda vätskan riskerar att förorena dagvattnet. Glykol kräver en stor mängd syre för att brytas ned. Många flygplatser tar inte hand om avisningsvätskan, utan låter den rinna ut i naturen.

På Stockholm Skavsta Airport har vi installerat en anläggning som samlar upp den använda avisningsvätskan via ett reningssystem ute på plattan. För att säkerställa att all vätska tas omhand används även en sugbil som suger upp resterande vätska efter avisningen. Vätskan leds till en tank, där tungmetaller och biprodukter separeras från glykolen. Den renade glykolen hämtas sedan till vår partners egen anläggning där den återvinns. Genom att samla upp och rena avisningsvätskan, minskar vi både flygplatsens utsläpp och kostnader.

Implementering av tekniska system till stöd för miljöeffektiva och säkra flygplanslandningar

Under 2022 fortsatte installationen och implementeringen av ett uppgraderat ljus och tekniksystem för landningar vid flygplatsen. Systemet ILS CAT3B, kommer att möjliggöra landningar när sikten är väldigt dålig och därigenom skapa ökad regularitet och säkerhet.

Förutom besparingar i tid, bränsle och klimatpåverkan för flygbolagen, kommer systemet skapa hållbarhetsvinster genom uppgraderingen av landningsbanans ljussystem till LED. Projektet delfinansieras till 50 procent av EU:s investeringsprogram Connecting Europe Facility (CEF) för ett tillgängligt och hållbart EU.

Co-financed by the Connecting Europe Facility of the European Union

Hållbarhetsrapport

Vi ser hållbarhetsarbetet som en central del i att framtidsäkra Arlandastad Group. Det ger oss en möjlighet att fortsätta generera värde för alla som verkar och vistas i våra områden. Med en ambition att utmana och ständigt förbättra oss skapar vi, tillsammans med partners och samhälle, hållbara och attraktiva destinationer. För att uppnå en destinationsutveckling där hållbarhetsarbetet är centralt fokuserar vi på tre områden: **planeten, samverkan och människan**.

Vår övergripande ambition

Vi utvecklar attraktiva destinationer som bidrar till en hållbar utveckling. Vi bygger för framtiden.

Planeten

Vi kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter. Det ger oss möjlighet att påverka såväl miljö och ekosystem på de områden vi exploaterar, som den klimatpåverkan byggnation och drift av fastigheter ger upphov till. Vi är medvetna om att vår bransch har stor påverkan på planeten och ska därför minimera vår negativa påverkan samt bidra positivt när det är möjligt.

Samverkan

För att säkra goda arbetsförhållanden och minska risken för korruption är kravställning och uppföljning av exemelvis våra leverantörer en viktigt del. Den bästa vägen för att uppnå resultat är genom samverkan med våra leverantörer och samarbetspartners. Genom dialog och gemensamt ansvarstagande kan vi förflytta branschen i hållbar riktning. I fastighetsutvecklingsarbetet är samverkan med samhälle, stat och kommun viktigt. Detta för att säkerställa infrastrukturlösningar, samhällssatsningar och effektiva beslutsvägar.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026

Människan

Vi värnar om en god arbetsmiljö med ett öppet och välkomnande arbetsklimat, där våra medarbetare trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. Det ska vara attraktivt och hälsosamt att verka och vistas på våra destinationer. Vi gör det genom att exempelvis samarbeta med hyresgäster som erbjuder möjlighet till träning, hälsovård och god mat. För att uppnå visionen är medarbetarna vår viktigaste tillgång och en nyckelfaktor i utvecklingen.

Ökat fokus på vårt hållbarhetsarbete

Vår hållbarhetsstrategi antogs av styrelsen under 2021 och har varit grunden för vårt arbete under året. Under hösten 2022 har vi sett över och reviderat vår väsentlighetsanalys. Som en följd av detta påbörjades i december framtagandet av ett hållbarhetsramverk som kommer att ersätta vår hållbarhetsstrategi. Ramverket som förväntas bli klar under våren, förtydligar våra övergripande ambitioner, mål och indikatorer. Vi har rekryterat en hållbarhetsansvarig för att öka vårt fokus på området och driva arbetet framåt. Fördjupad information om väsentlighetsanalysen finns på sidan 106–107.

Nedan beskrivs vår ambition inom respektive fokusområde, samt exempel på aktiviteter som genomförts under året.

Planeten
För miljö och klimat

Vi ska

- Ta ansvar för naturresurser, biologisk mångfald samt vattenhantering
- Minska våra växthusgasutsläpp genom resurseffektivitet och cirkulära lösningar

Några aktiviteter under 2022

- Återbruk av markmassor i första skedet vid byggnation av bageri åt Bake My Day
- Cirkulära lösningar vid ombyggnation av södra delen av Scandinavian XPO
- Fortsatt arbete med Hållbarhetscertifieringar
- För att reducera vår energianvändning har vi bland annat bytt ut gammal belysning mot ny mindre energikrävande

Läs mer på sid 38–41.

Samverkan
För ökat ansvarstagande

Vi ska

- Bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt i samverkan med både hyresgäster och leverantörer
- Säkra affärsetik, miljö, klimat, arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter vilket även inkluderar vår produktionskedja

Några aktiviteter under 2022

- Installation av laddstolpar
- Tillgängliggjort mark för elvägar
- Förstärkt Code of Conduct för leverantörer
- Påbörjat process för förbättrad leverantörsuppföljning/bedömning
- Förstärkt vårt förebyggande arbete relaterat svart arbetskraft och korruptionsrisker genom utbildning av medarbetare.

Läs mer på sid 42–45.

Människan
För vårt välbefinnande

Vi ska

- Främja hälsa och välbefinnande för att attrahera och behålla medarbetare
- Säkerställa att våra destinationer är attraktiva och hälsosamma att verka och vistas i

Några aktiviteter under 2022

- Medarbetarundersökning med eNPS-resultat genomfördes
- Implementering av systematisk Performance managementprocess
- Systematiserat vårt arbetsmiljöarbete
- Påbörjat framtagande av gestaltningsprogram för våra kommande projekt
- Förvärv av mark som planeras bli ett centrum för idrott, hälsa och innovation

Läs mer på sid 46–47.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, WD, DW

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Med framtiden i fokus

För Arlandastad Group är det självklart att arbeta med hållbarhetsfrågor både på kort och lång sikt. Anna Stenströmer är hållbarhetsansvarig på Arlandastad Group och delar här med sig av hur arbetet ser ut för företaget nu och framåt.

För Arlandastad Group är det en självklarhet att sträva mot en hållbar utveckling där vi tar hänsyn till såväl ekonomiska, miljömässiga som sociala faktorer. Vår ambition är att hållbarhet ska genomsyra allt vi gör – affärsmodell, rutiner, processer, kultur och värderingar. Det är ett omfattande och viktigt område som påverkar alla led inom organisationen och i vår produktionskedja. Det är tillsammans med alla medarbetare, leverantörer och samarbetspartners som vi kommer kunna ta vårt hållbarhetsarbete till nästa nivå.

– Samverkan är ett viktigt fokusområde, något som också går väl ihop med Arlandastad Groups värdeord - lagspelare. Där ett plus ett blir tre. Att arbeta tillsammans med andra är en förutsättning för att lyckas nå framgång. Det är i samverkan med andra som vi kan fortsätta utvecklas, förändra på riktigt och skapa långsiktiga affärer, berättar Anna Stenströmer som är Hållbarhetsansvarig på Arlandastad Group.

Hållbarhetsfrågan inom bygg- och fastighet är stor och bred. Sammanlagt står bygg- och fastighet för en väsentlig del av Sveriges totala klimatutsläpp vilket gör klimatfrågan central för Arlandastad Group såväl som branschen i sin helhet.

– Under år 2023 kommer vi att lägga stort fokus på att arbeta fram en klimatfärdplan. Med utgångspunkt i uppsatta mål identifierar och prioriterar vi åtgärder, samt säkerställer att våra medarbetare har den kunskap och de förutsättningar som krävs för att nå mål. Hand i hand med klimatfrågan kommer även aspekter kring cirkularitet, biologisk mångfald och ekosystemtjänster att ligga i fokus. Här handlar det primärt om att förstå hur vi på bästa sätt kan mäta och följa upp såväl positiv som negativ påverkan för att som nästa steg sätta tydliga mål, förklarar Anna Stenströmer.

Mycket av Arlandastad Groups arbete handlar om att blicka framåt och förstå vilka frågor som kommer vara centrala för vår verksamhet.

– Att arbeta med hållbarhet möjliggör ett mer långsiktigt perspektiv där vi kan bygga en organisation redo att ta sig an de utmaningar som ligger framför oss. Den senaste tiden med pandemi, krig och energikriser har visat på sårbarheter i samhället. Framåt kommer klimatförändringar såväl som den snabba tekniska utvecklingen pådrivet av den gröna omställningen ställa helt nya krav på byggnader och platser.

Arlandastad Group fortsätter att möjliggöra för människor att träffas på ett hållbart sätt. Därför är en hållbar och attraktiv destinationsutveckling väsentlig.

– Det senaste året, när pandemin lagt sig, har vi sett att intresset och behovet för människor att mötas är stort. För det är i mötet mellan människor som idéer växer fram. Därför arbetar vi för att fortsätta göra det möjligt för människor att träffas under förutsättningar som på minsta möjliga sätt påverkar klimatavtrycket, avslutar Anna Stenströmer.

Planeten

När vi utvecklar hållbara och attraktiva destinationer är ett proaktivt miljö- och klimatarbete centralt. Vi arbetar för att reducera utsläpp av växthusgaser som uppstår hos oss och i vår produktionskedja. Vid förädling av mark tar vi ansvar för naturresurser, biologisk mångfald och vattenhantering. Vi tar även höjd för klimatrelaterade risker som klimatförändringarna innebär.

Exploatering av mark med hänsyn till ekosystemen

Vi tar ansvar för hur vi hanterar mark och vatten i de områden vi utvecklar. Vi genomför geologiska mätningar och kvalitativt analysarbete inför varje ny projektering. På så vis kan vi räkna på hur marken ska tas om hand och återanvändas utan att påverka grundvattnet negativt. Under 2022 blev resultatet av en geologisk analys att vi kunde återbruka uppgrävda markmassor till Bake My Days nya bageri.

– Mark vi har förvärvat kan skilja sig åt oerhört i kvalitet. Vi vill undvika att transportera bort problemet till någon annan att ta hand om. Vi tar ansvar för den mark som vi som exploatör har tagit i anspråk och gör den bättre än skicket när vi förvärvade den, säger Jakob Ahlqvist som är projektchef för Explore Arlandastad. Vi måste alltid hantera massan utifrån de specifika förutsättningar som råder.

Energi och utsläpp av växthusgaser

Minskad klimatbelastning och lägre energianvändning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Under 2022 har stort fokus legat på att minska energiförbrukningen i våra förvaltningsfastigheter. Genom bland annat effektiv driftoptimering och energibesparande åtgärder har vi minskat växthusgasutsläppen med 19 procent. Vi har 100 procent gröna elavtal vilket säkerställer att all inköpt el till fastigheterna är förnybar.

I det fortsatta arbetet och mot bakgrund av Parisavtalet och 1,5-gradersmålet har vi under 2022 satt mål för minskad klimatpåverkan. För att vi ska nå målen krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Den största delen av utsläppen kommer från markbearbetning, materialanvändning och byggnationer i våra projekt (scope 3). Under 2022 påbörjande vi arbetet med att mäta utsläpp från bygg- och anläggningsprojekt vilket kommer fortsätta under 2023.

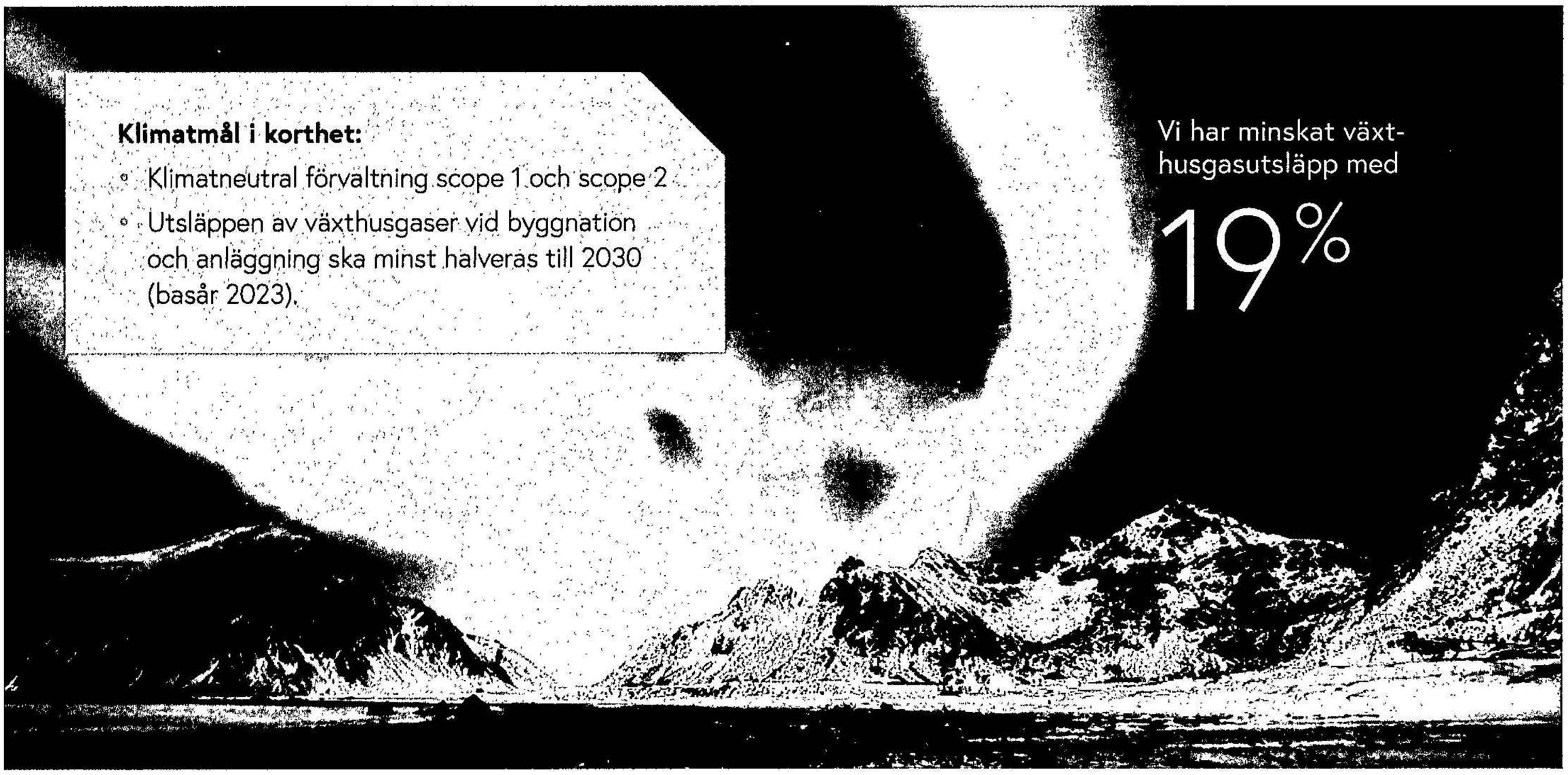
Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra mål och vi är ödmjuka inför det arbete som ligger framför oss. För att nå målen är det viktigt att vi samarbetar med andra aktörer i branschen. Som exempel har vi gått med i Klimatarena Stockholm för att samverka och bidra till att öka takten på klimatomställningen.

Klimatförändringar

Fastighetssektorn är en av de sektorer i Sverige som kommer 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 112–115 under Risker och riskhantering.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026G3



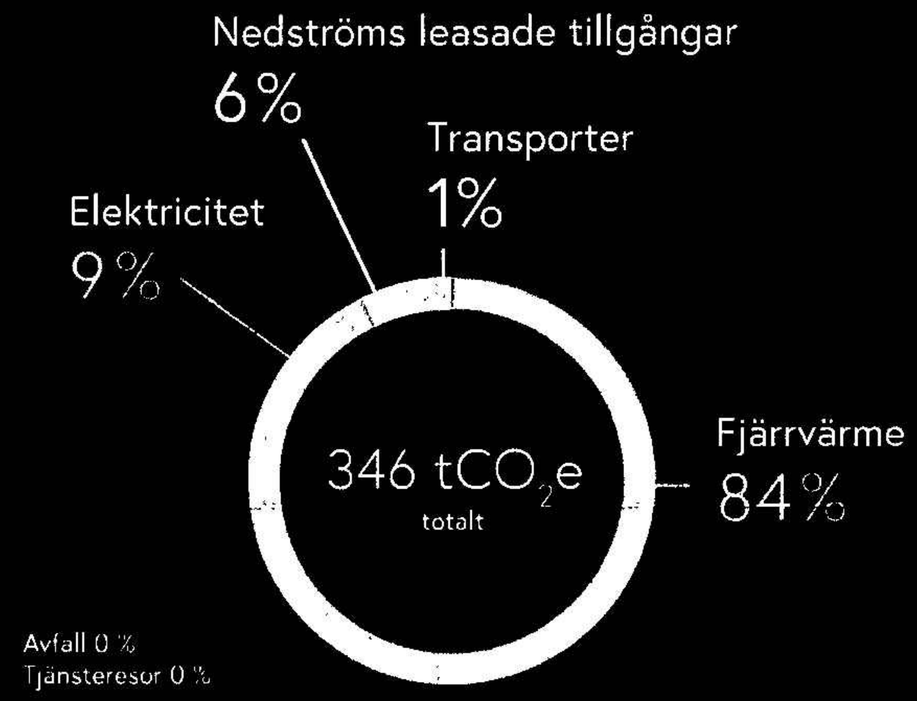
Klimatmål i korthet:

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

Vi har minskat växthusgasutsläpp med

19%

Totala växthusgasutsläpp 2022, Ton

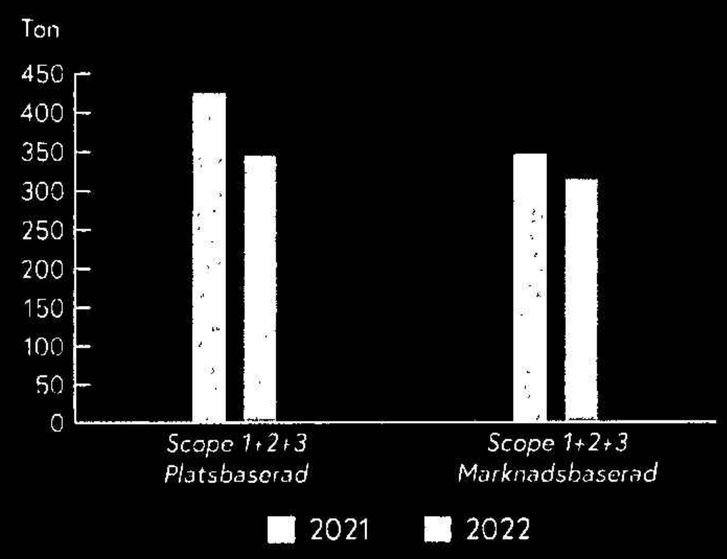


Scope 1
Utsläppen i Scope 1 inkluderar de direkta utsläppen vid förbränning av Diesel och HVO från en förvaltningsbil.

Scope 2
I Scope 2 inkluderas utsläppen från förbrukning av energi till alla fastigheter i förvaltning, inkl. huvudkontor. De operativa verksamheterna som även är hyresgäster beräknas för 2022 i Scope 2. Dessa redo- visades i Scope 3 under 2021. Stockholm Skavsta Airport som förvärvades under 2022 ingår ej i årets beräkningar. Detta har flyttats från Scope 3 till Scope 2 då Arlandastad Group har operationell kontroll över all fjärrvärme.

Scope 3
Inkluderat i utsläppen från Scope 3 är nedströms leasade tillgångar, avfall och tjänsteresor.

Växthusgasutsläpp utveckling 2022



Arlandastad Groups klimatrapportering
Arlandastad Group har under 2022 arbetat med att inkludera fler hyresgasters energiförbrukning i sina klimatberäkningar. Arlandastad Group kommer under året fortsätta att inkludera fler utsläppskällor och enheter som i dagens rapportering inte är inkluderade, såsom utsläppen från projekten och de operativa verksamheterna.

Trots att fler enheter har inkluderats i årets klimatrapportering har de absoluta utsläppen minskat från 424.5 tCO e till 346 tCO e. Detta motsvarar en minskning på 18,6 procent jämfört med 2021 års rapportering.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, CW

Ökad cirkularitet och resurseffektivitet

Resurseffektiva lösningar är viktiga för att vi på Arlandastad Group ska fortsätta minska vårt klimatavtryck och skapa en långsiktigt hållbar destinationsutveckling. Med god affärsetik, noggrant förarbete och återkommande uppföljningar i alla våra projekt och i vår fastighetsförvaltning kan vi effektivt minska vår påverkan på miljö och människan.

Noggrant förarbete

Inför varje projektstart bestämmer vi vilken miljöcertifiering som är lämplig. Utifrån det säkerställer vi att dess kriterier uppfylls. Det påverkar alltifrån val av entreprenörer till materialval och hur vi arbetar med återbruk. Vi undersöker vilka processer som är relevanta för att vi ska få ett cirkulärt flöde under hela projektet. Minsta påverkan på miljö och människa är i fokus redan under planeringsstadiet. Det följs upp och säkerställs under varje fas i vår destinationsutveckling. Oavsett om det gäller nyproduktion eller förbättringsarbete på existerande byggnader.

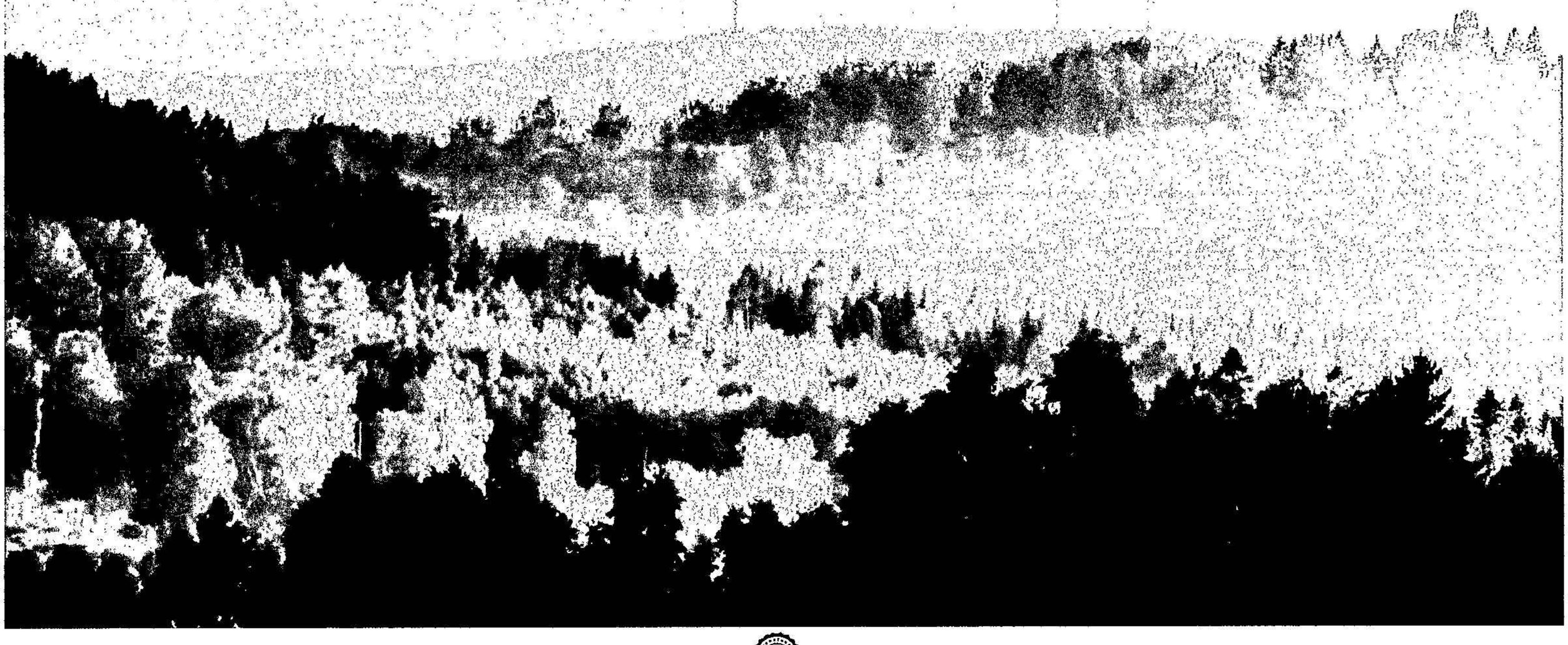
Byggnation

I alla våra projekt premierar vi hållbara materialval, återbruk i våra ombyggnationsprojekt och cirkulära lösningar i varje projektfas. 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 vår ekonomi, miljön och samhälle.

Vid ombyggnation för en ny hyresgäst gör vi en noggrann inventering av vad som kan återanvändas eller återvinnas. Ett exempel är renoveringen av första delen av Etapp 2 i Scandinavian XPO. Då lyckades vi återvinna tre ton avfall i form av golv. Det minskade vår klimatpåverkan med 5 276 kg CO_2e.

Hyresgästen

För att säkerställa ett effektivt och långsiktigt hållbarhetsarbete är samverkan med våra samarbetspartners och hyresgäster a och o. Vi prioriterar därför hyresgäster som vill ha miljöcertifierade byggnader. För att säkerställa samverkan över tid pågår framtagning av en bilaga till våra hyreskontrakt med förslag på gemensamma åtgärder tillsammans med våra hyresgäster för en minskad klimatpåverkan. Vårt mål är en klimatneutral fastighetsförvaltning till år 2030. För det krävs noggranna kontroller av alla utsläpp kopplade till vår verksamhet.



Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Resurseffektiva lösningar

Under projekteringsfasen, hyresgästanpassningar och framtida renoveringar väljer vi de mest miljövänliga och hållbara alternativen. Vi använder enbart förnybar energi och optimerar löpande vårt energibehov. Tillsammans med våra hyresgäster ser vi över deras energibehov för bästa möjliga alternativ. Genom att erbjuda restproduktshantering i våra fastigheter möjliggör vi för våra hyresgäster att öka återvinningsgraden och minska sitt avfall.

– Idag är hyresgäster mer intresserade av hållbara lösningar och utveckling än tidigare. Det är en fördel då vi tillsammans kan hålla en hög standard och fortsätta jobba framtidssäkert. Vi på Arlandastad Group ser hela tiden över rutiner för drift och jobbar aktivt för att vara så energieffektiva som möjligt. Vi säkerställer att vi ger rätt förutsättningar för våra hyresgäster att fortsätta ha en hög standard inom hållbarhet och cirkulärt tänk, berättar Jonas Svensson, fastighetsförvaltare på Arlandastad Group.

Driftoptimering

Under 2022 har vi haft målet att sänka våra fastigheters energiförbrukning med 10 procent. Resultatet överskred våra förväntningar då vi landade på en minskning med 19 procent på jämförbara fastigheter från 2021. Fastighetsförvaltarna driftoptimerade våra värmesystem och ventilationsaggregat i samtliga fastigheter genom att kartlägga och justera temperaturer samt drifttider. Närvarostyrd belysning installerades också som påverkade utfallet.

Hållbarhetscertifiering av byggnader

Hållbarhets- och miljöcertifieringar av byggnader är ett viktigt verktyg för att säkerställa att våra fastigheter byggs på ett mer hållbart sätt, med minskad miljöpåverkan samt säkra och hälsosamma miljöer. Inför varje projekt utvärderar vi 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 oss bättre villkor både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ.

Projekt	Status	Tid	Certifiering	Nivå	Projekttyp
Drivelab Test Track 1	Klart	2013	Ceequal	Very Good	Markprojekt
Drivelab Sales & Service	Klart	2015	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad
Långtidsparkering P1	Klart	2017	Ceequal	Excellent	Markprojekt
Drivelab BIG	Klart	2019	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad
Scandinavian XPO – Befintligt Hotel	Pågår	Q1 2023	BREEAM Refurbishment	Very Good (under behandling)	Ombyggnad
Scandinavian XPO – Nytt hotell	Pågår	Q1 2023	BREEAM New Construction	Excellent (under behandling)	Nybyggnad
Scandinavian XPO – Event	Pågår	Q1 2023	BREEAM New Construction, Bespoke	Excellent (under behandling)	Ny- och ombyggnad
Scandinavian XPO – Etapp 2*	Pågår	2023/24	BREEAM In Use	Very Good eller Excellent (Ansökan pågår)	Ombyggnad
P-hus	Uppstart	2024	Miljöbyggnad	Utreds	Nybyggnad
Drivelab Hotel	Pågår	2024	BREEAM	Utreds, inväntar etapp 2	Nybyggnad

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

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LTÅ, LW, CW

Samverkan

En förutsättning för att lyckas med vårt hållbarhetsarbete är en god samverkan i alla led. Det är i samarbete med andra aktörer som vi kan fortsätta utvecklas, inspirera, förändra och skapa hållbara affärer. I samarbetet säkrar vi god affärsetik, kontinuerligt miljö- och klimatarbete, en säker arbetsmiljö med goda arbetsvillkor och uppfyllande av mänskliga rättigheter, även i vår produktionskedja.

Samverkan med våra hyresgäster

Hyresgästernas intresse för hållbara lösningar och effektiviseringar ökar. Vi samverkar och hittar gemensamma lösningar tillsammans. Under 2023 ska vi inleda ett samarbete med våra hyresgäster där vi tillsammans ska minska miljöpåverkan i fastigheterna inom områden som exempelvis energi, material och avfall. Målet är att successivt inkludera så många hyresgäster som möjligt. Vi har ett genomgående hållbarhetsarbete från ny- och ombyggnation till daglig drift. Ett gott exempel på samverkan var när en av våra hyresgäster skulle inreda sin hotellverksamhet. Vi kunde då erbjuda inredning som en annan hyresgäst ville lämna och fylla alla rum med uppfräschade möbler samt behålla receptionsdisken i sin helhet.

– Ambitionsnivån kring hållbarhet ökar hela tiden. Idag är hyresgäster och företag inte bara intresserade utan även pålästa och engagerade. Det är en gemensam strävan och vi ser hela tiden över rutiner för drift och jobbar aktivt för att vara så energisnåla som möjligt. Vi måste ge rätt förutsättningar för våra hyresgäster att ta vid och fortsätta vara med och driva på förbättringar, berättar Jonas Svensson som är fastighetsförvaltare på Arlandastad Group.

Grön mobilitet

Grön mobilitet är väsentlig för vår destinationsutveckling. Som möjliggörare har det varit självklart för oss att tillgängliggöra mark för elvägar inom forskningsprojektet Electric Roads, "Forsknings- och innovationsplattform för elvägar". Elvägar överför energi direkt till elektriska fordon via trådlös teknik eller genom kontakt med skena i vägen under tiden som fordonen rör sig. Elvägsteknik bidrar till att minska koldioxidutsläppen och bullernivåer.

Under året har vi i våra operativa verksamheter ytterligare fokuserat på grön mobilitet och installerat laddstolpar. Totalt har 67 laddstolpar installerats i Explore Arlandastad. Det finns sedan tidigare 60 stycken laddstolpar i Explore Skavsta.

Samverkan kring infrastruktur

Vi arbetar för att ständigt förbättra det viktiga samarbetet med Trafikverket och Länsstyrelsen för att uppnå hållbarhet i kommunikationer till och från våra destinationer. Höga ambitioner kring tillgänglighet finns alltid i våra destinationsutvecklingsplaner. Därför är den pågående ansökan hos Trafikverket om Stadsmiljöavtal viktig för oss.

Styrning av leverantörsled

För att säkerställa ett proaktivt hållbarhetsarbete hos våra leverantörer arbetar vi kontinuerligt med såväl dialog och samverkan som kravställning och uppföljning. Det är viktigt för oss att arbeta för säkra arbetsplatser och en god arbetsmiljö även hos våra leverantörer. Vi har därför tagit fram en uppförandekod för våra leverantörer samt påbörjat arbetet med en mer kraftfull process för kravställan mot leverantörer inom byggsektorn, dvs våra prioriterade leverantörer, under 2023.

Affärsetik och antikorruption

Vi har en stark ambition att verka på ett korrekt sätt utifrån ett etiskt perspektiv. En affär med Arlandastad Group ska genomsyras av respekt, lyhördhet och professionalism. Det är av yttersta vikt att alla medarbetare och samarbetspartners känner trygghet i att bolaget uppträder affärsmässigt korrekt i alla sammanhang. Vår Code of Conduct tillsammans med våra policys, antogs av styrelsen under 2021. Den utgör riktlinjer för vårt uppförande och omfattar alla medarbetare och tillfälligt anställda. Vår Code of Conduct grundar sig på Global Compacts tio principer om rättigheter i arbetslivet, FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och barnkonventionen. Under 2023 arbetar vi vidare med att säkerställa att våra medarbetare och leverantörer känner till och förstår innebörden av vår Code of conduct.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026655

Elvägar överför energi direkt till elektriska fordon via trådlös teknik eller genom kontakt med skena i vägen under tiden som fordonen rör sig.

Arlandastad Group integrerar hållbarhet i alla delar av verksamheten. Vi har därför ett tätt samarbete och en pågående dialog med alla våra hyresgäster för att säkerställa att deras verksamhet bidrar till detta. Vår hyresgäst Sigtuna Brygghus är i ett ständigt pågående arbete att säkerställa och hitta mer hållbara metoder att brygga öl på. Från råvaruförsörjning och cirkulära lösningar i bryggeriet till effektiv hantering av avfall.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Hållbara samarbeten med våra hyresgäster

I renoveringen av befintlig byggnation är cirkuläritet och resurseffektivitet en viktig aspekt för Arlandastad Group. Stockholm Hotel Apartments är ett lyckat exempel där vi lyckats återbruka en stor del av de fasta installationerna samt möbler och annan inredning.

Byggnaden innehåller en stor andel återbruk av befintliga byggelement och det som inte gick att återbruka återvanns.

– Vi försöker alltid att återbruka befintligt material och inredning, säger Alexander Lidström som är projektchef på Arlandastad Group. Det handlar om att använda vår överblick av processer och aktiviteter i området så att vi kan skapa synergier och vara proaktiva.

Lägenhetshotell med återbruk i fokus

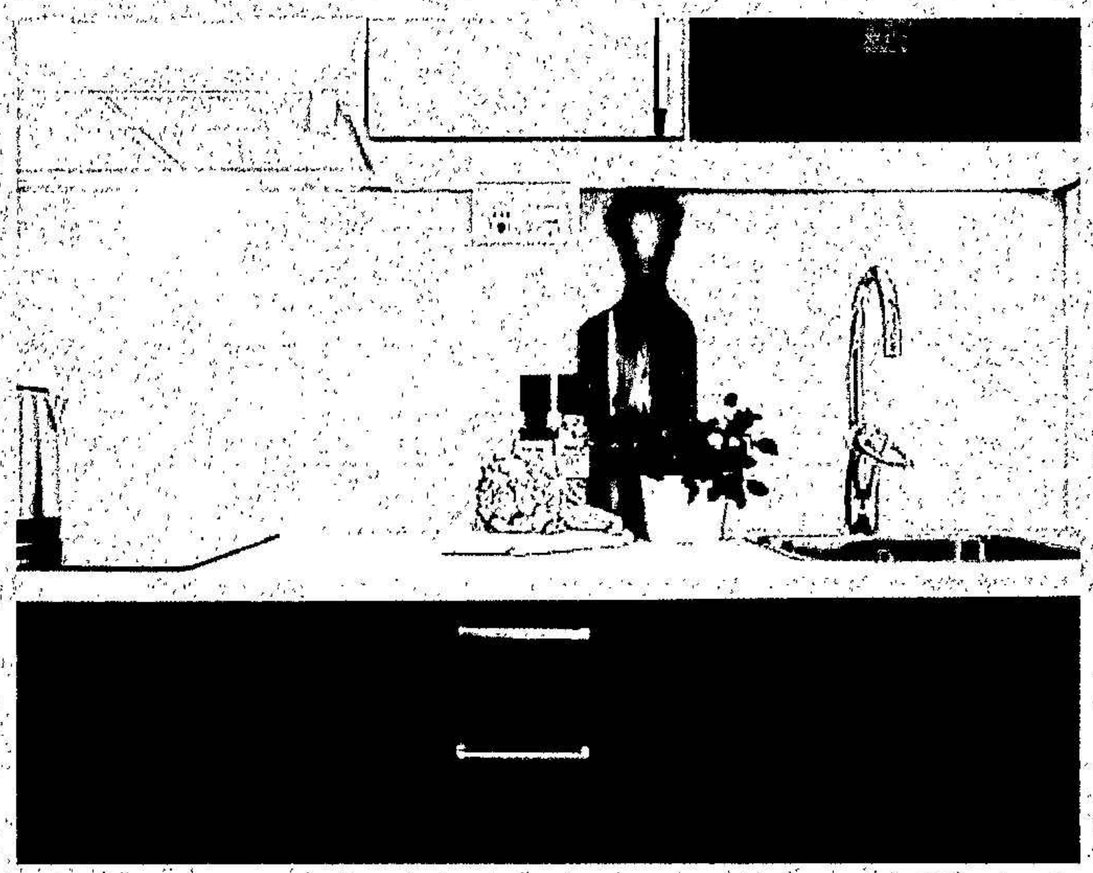
I området kring mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO renoverades befintliga lokaler för att välkomna Stockholm Hotel Apartments. Arlandastad Group planerade hela byggprocessen noggrant för att säkra hållbarheten och minimera koldioxidavtrycket.

Under rivnings- och byggnadsprocessen gjordes en noggrann inventering av material och inredning. På så vis kunde vi ta tillvara på så mycket material som möjligt för att återanvända det till andra delar av utvecklingen av Scandinavian XPO.

En stor del av möbler och inredning är återanvända från andra projekt inom Arlandastad Group. Hela området kring receptionen kunde återanvändas, likväl som dörrar, belysning och undertaksplattorna i korridorerna.

– Vi har även återbrukat ventilation, vattenrör, elstegar och alla typer av installationer där det har varit möjligt, förklarar Alexander. Leverantören av golv återtog befintliga mattor och slussade in dem i deras cirkulära lösning. I deras egen fabrik återtillverkas materialet sedan till nya mattor.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW



– För oss är det viktigt att attrahera hyresgäster som har höga ambitioner gällande hållbarhet, berättar Alexander Lidström vidare. Det är då en självklarhet för oss att ta ett större ansvar som möjliggörare och partner i vårt gemensamma arbete för att nå vårt klimatmål. Därför inventerar vi alltid inför en rivning för att tillvarata det som kan återanvändas vid nästa hyresgästanpassning. Det gynnar alla inblandade.

Denna systematiska inventering gäller alla projekt och återbrukade inventarier och material fanns även med i processen med att bygga vårt egna kontor som färdigställdes i början på 2022.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, CW

Människan

Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare såväl som för de som verkar i och vistas på våra destinationer. Att dessutom erbjuda attraktiva och klimatsmarta arbetsplatser där våra medarbetares välmående är i fokus, är viktigt för att attrahera och bibehålla kompetens.

Vi växer och blir fler

Arlandastad Group har under året 2022 vuxit från 64 till 163 medarbetare. Ökningen beror till en stor del på förvärvet av Stockholm Skavsta Airport. Under året har vi även rekryterat medarbetare inom fastighetsförädling, hållbarhet och ekonomi.

Attraktiv arbetsplats

Genom att visa förtroende för våra medarbetare och ge dem möjlighet att styra över sitt egna arbete, skapar vi engagemang och trivsel. Vidare vet vi att gott ledarskap är en förutsättning för att må bra på arbetet. Vi arbetar därför kontinuerligt med att utveckla och stärka våra ledare.

Under året genomförde vi vår första medarbetarundersökning. Den omfattade frågor kring ledarskap, engagemang, organisatorisk- och social arbetsmiljö, teameffektivitet och ledning. Undersökningen gav oss en god inblick i var vi befinner oss som organisation och vad vi främst ska prioritera.

För att mäta lojalitet och engagemang hos våra medarbetare, användes en employee Net Promoter Score (eNPS). Vi är stolta över att vi redan i vår första mätning erhållit ett genomgående bra resultat för koncernen som landade på 31 i eNPS jämförbart med branschens snittvärde på 24.

Kompetensutveckling

Möjlighet till utveckling är en viktig del i att skapa medarbetarengagemang och driv i organisationen. Tydlighet kring förväntningar och förståelse för hur man som medarbetare, inom ramen för sin roll, kan bidra till vår affär är en nyckelfaktor. Under året implementerade vi systemet HeartPace för att stödja, förbättra och systematiskt arbeta med vår Performance Management process*. Detta hjälper våra chefer och medarbetare att sätta tydliga mål för sin prestation och utveckling. En central del i processen är årliga medarbetarsamtal vilka startades upp och genomfördes under sista kvartalet 2022.

Mångfald och ickediskriminering

Alla människor har lika värde och ska behandlas jämlikt och med respekt. Våra medarbetare ska ges samma rättigheter och möjligheter, och vår arbetsplats ska vara fri från mobbning och trakasserier. Vi strävar efter mångfald då olikheter berikar oss och genom kompetensbaserad rekryteringsprocess främjas en fördomsfri rekrytering. Vid lönesättningen tar vi hänsyn till branschstatistik och medarbetarnas individuella prestation.

Vi har en nollvision för diskriminering och trakasserier. Visselblåsarfunktionen vi inrättade under året är ett verktyg för att säkra uppföljning. Inga fall av diskriminering har rapporterats under 2022.

** Avvikelser i dotterbolag kan förekomma.*

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026S7

Ytterligare en viktig fråga för oss på Arlandastad Group är jämställdhet. Vi har i dagsläget 60 procent kvinnor och 40 procent män i koncernens ledningsgrupp. Detaljerad information återfinns på sidan 119.

Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

Vi strävar efter en arbetsmiljö som är säker, trygg och bidrar till hälsa och välbefinnande. Vi 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. Under 2022 investerade vi i ett arbetsmiljöledningssystem för att säkerställa en systematisk arbetsprocess för vårt arbetsmiljöarbete*. Detta kommer implementeras under 2023. Vårt systematiska arbetsmiljöarbete bidrar till att minimera risken för ohälsa och olycksfall samt skapa förutsättningar för högt engagemang och trivsel hos våra medarbetare.

Arlandastad Group har en nollvision när det gäller arbetsskador och stressrelaterad ohälsa. Under 2022 inträffade en olycka, vilken rapporterades till AMV enligt våra rutiner. Olyckan föranledde ingen sjukskrivning. Medarbetarundersökningen som genomfördes under året innefattade frågor kring organisatorisk och social arbetsmiljö. Detta ger oss vägledning i vårt arbete med att ytterligare förbättra välbefinnande och hälsa hos våra medarbetare.

Våra medarbetare erbjuds en hälso- och sjukvårdslösning* med service dygnet runt, året om. Tillsammans med en nordisk sjukvårdsförsäkring säkerställer vi och förebygger ohälsa och bidrar till att stärka vårt välbefinnande.

Vi ger människor utrymme att växa

Genom förtroende och delegerat ansvar ger vi våra medarbetare utrymme att växa. Vi erbjuder såväl feriearbete som praktik och lärlingsplatser som kan bidra till att människor får värdefull erfarenhet av vår bransch. I många fall kan denna erfarenhet leda till arbete hos oss eller våra branschkollegor. Under 2022 kunde vi erbjuda 32 personer möjlighet till feriearbete eller praktik/lärlingsplatser.

Möjliggöra välbefinnande

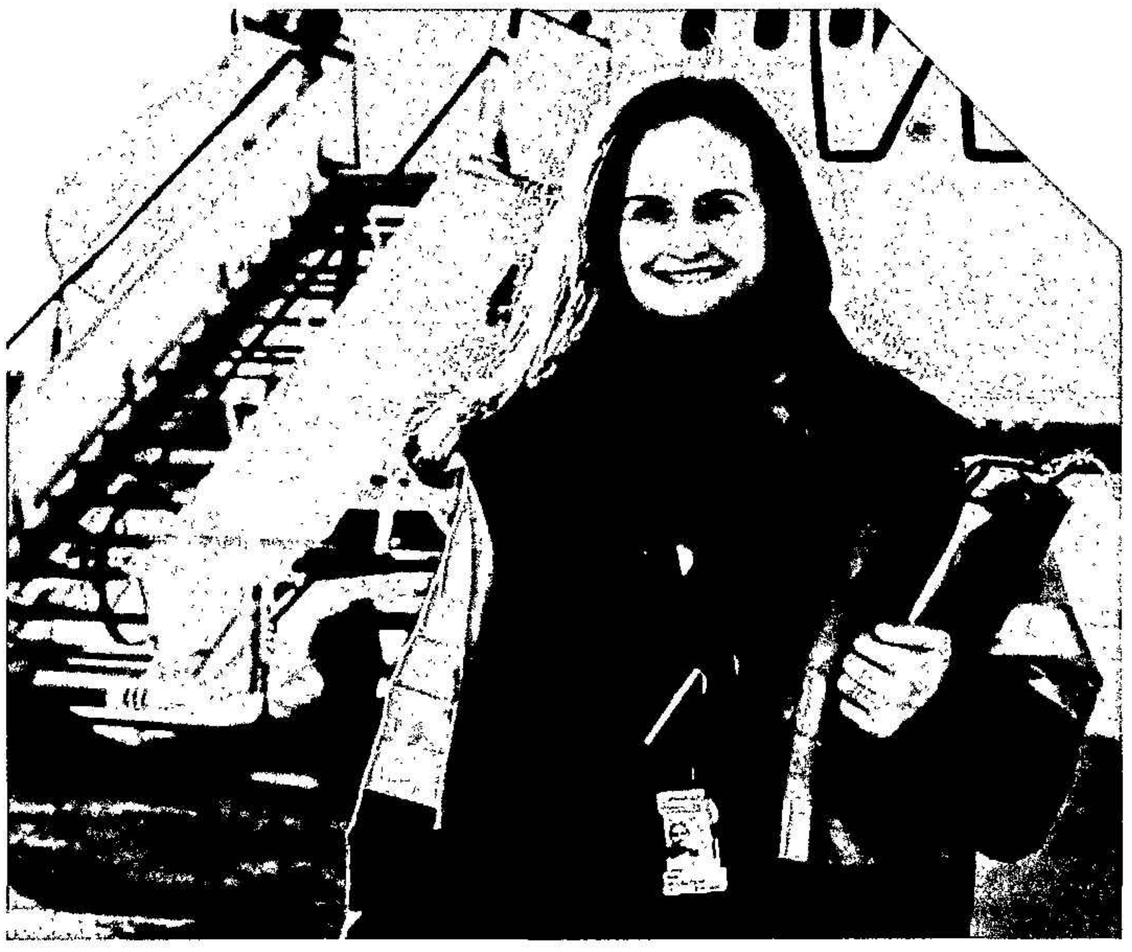
Möjlighet till utbildning, möten, rekreation och motion är viktiga delar i vår destinationsplanering. Som exempel har vi under året avtalat om förvärv av 490 000 kvadratmeter mark. Ambitionen är att skapa en stadsdel med idrott, hälsa och innovation i fokus. Närheten till naturområden och möjlighet till motion och vård är viktiga delar i utvecklingen.

Efterfrågan på idrottshallar och anläggningar för såväl stora idrottsevenemang som vardagsidrott har ökat i Stockholmsområdet. Med ett oslagbart läge vid Stockholm Arlanda flygplats och mittemellan Stockholm och Uppsala växer den nya stadsdelen fram. Här planeras ytor som är anpassade för olika typer av idrott och hälsa – både inomhus och utomhus.

– I den pågående planprocessen finns förutom anläggningar för träning och tävling även en samlad plats för innovation. Här planeras ett centrum för utbildning, administration och idrottsmedicin, berättar Catarina Sjömark, affärsutvecklare på Explore Arlandastad som ägs av Arlandastad Group.

Gestaltningsprogram

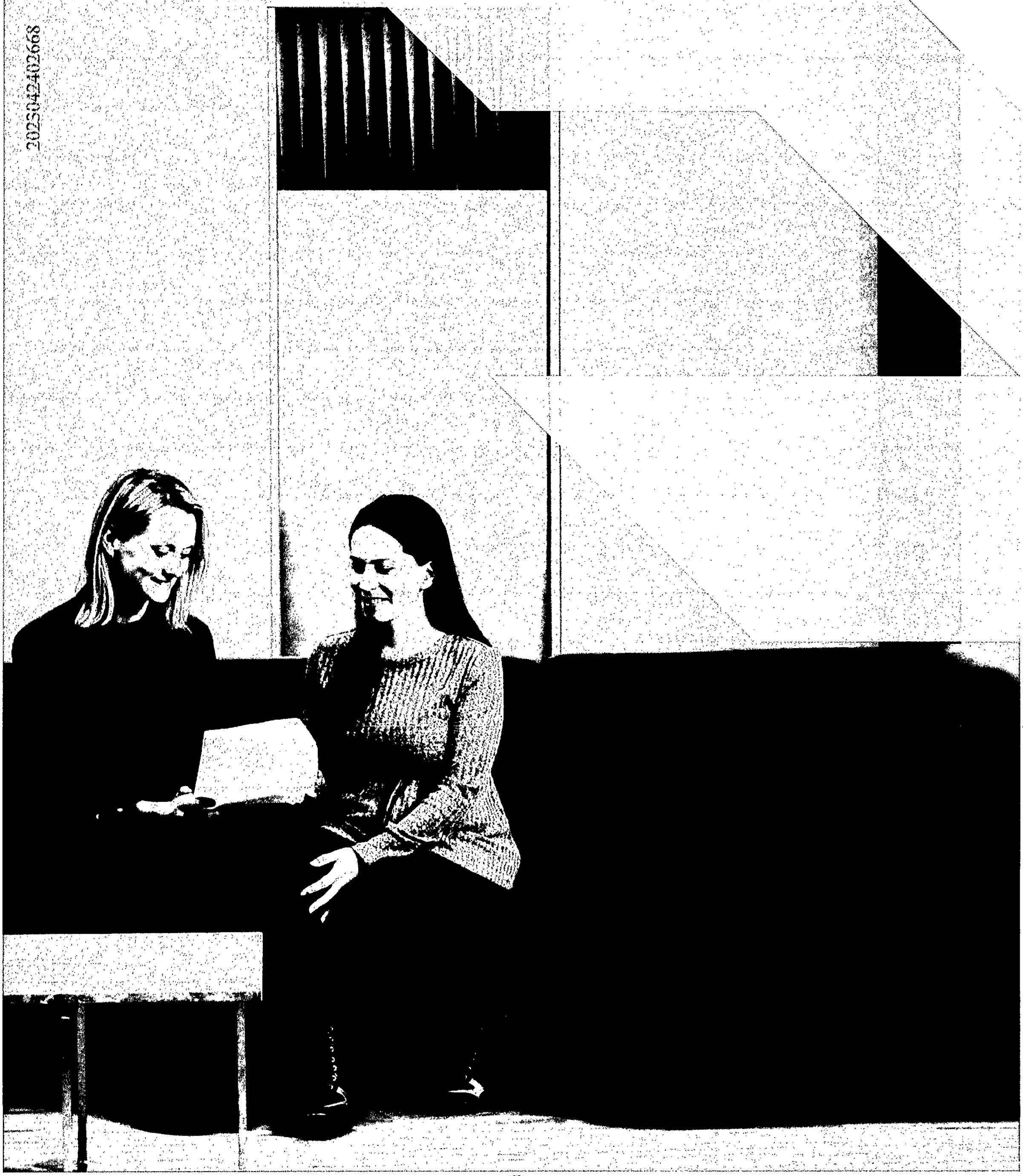
Under året har vi tagit fram ett gestaltningsprogram för F60 Företagspark där vision och riktlinjer för utformning av varje område med volymetri, materialval, gator och mötesplatser finns med. Vi planerar noggrant för exteriör likväl som interiör för att öka välmående och hälsa hos individen.



Legal Årsredovisning

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424022668



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Arlandastad Group AB (556694-0978) får härmed avge årsredovisning och koncemredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01- 2022-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Arlandastad Groups affärsidé är 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, ett 290 hektar stort område i Explore Arlandastad och sedan 2022 även ett 484 hektar stort område vid Stockholm Skavsta Airport, också det ett område med fantastisk potential. Därmed äger och driver vi idag två av Sveriges största utvecklingsprojekt.

I Explore Arlandastad äger koncernen över 2 000 000 kvadratmeter mark, därtill arrenderas 400 000 kvadratmeter. Explore Arlandastad är strategiskt beläget mitt emellan Stockholm och Uppsala, i anslutning till Stockholm Arlanda Airport. Koncernen förfogar vid utgången av 2022 över cirka 500 000 kvadratmeter byggrätter och en pågående detaljplaneprocess för bolagets markinnehav förväntas ge ytterligare cirka 500 000 kvadratmeter BTA. I Explore Skavsta finns cirka 612 000 kvadratmeter BTA.

Fastighetsförvaltning
Arlandastad Group äger förvaltningsfastigheter i såväl Explore Arlandastad, med en lokalarea som uppgår till 111 000 kvadratmeter, som i Explore Skavsta där lokalarean uppgår till cirka 52 000 kvadratmeter.

Operativa verksamheter
Arlandastad Groups operativa verksamheter är rörelsedrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet. De skapar ett mervärde för koncernens fastighetsbestånd och håller igång flödena i närmiljön. Sedan andra kvartalet 2022 bedrivs nu också flyplatsdrift i förvärvade Stockholm Skavsta Airport. De operativa verksamheter i Explore Arlandastad utgörs av närvarande Scandinavian XPO, Training Partner Nordic och SEBE Flygets långtidsparkering.

Väsentliga händelser under året

I maj 2022 förvärvades Stockholm Skavsta Flygplats AB, förvärvet innefattar så fastighetsbestånd på 484 hektar mark, 70 000 kvadratmeter förvaltningsfastigheter samt flyplatsdrift.

Bolaget säkrade i slutet av 2021 490 000 kvadratmeter mark i Arlandaområdet genom avtal med Wåhlin fastigheter. Förvärvet är villkorat antagen detaljplan som förväntas vara klar 2024. Under 2022 erhölls positivt planbesked i andra kvartalet och handpenning erlades om 30 Mkr.

I början av året avtalade Arlandastad Group om avyttring om cirka 125 000 kvadratmeter BTA till ett JV-bolag som till hälften ägs av Arlandastad Group och hälften av Swiss Life Asset Managers och Cavandium. Affären avslutades i andra kvartalet.

I kvartal tre sålde bolaget cirka 10 000 kvadratmeter mark och bildade samtidigt ett intressebolag med köparen Bake My Day Holding och Bake My Day AB hyr bageriet i 15 år.

Framtidsutsikter

Vi går in i 2023 med en osäker omvärld där kriget i Ukraina fortsatt pågår. Höga räntor och hög inflation påverkar den ekonomiska aktiviteten negativt. Energikrisen och medförande kostnadsökningar har slagit hårt i såväl Sverige som resten av Europa. Riksbanken genomförde en höjning av styrräntan till 3,0 procent i början av 2023 och indikerar ytterligare justeringar under våren.

Arlandastad Group har en stark kassa och låg belåningsgrad vilket gör att utgångspositionen är god för befintlig verksamhet och fortsatta investeringar.

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

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424024026G9

Finansiell utveckling

Koncernens omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade till 295,9 Mkr (199,3). 122,8 Mkr (88,5) avser hyresintäkter och 170,2 Mkr (106,6) kan härledas till koncernens operativa verksamhet. Hyresintäkternas ökning är huvudsakligen hänförlig till omförhandlade hyreskontrakt, ökad omsättningshyra samt från förvärvad verksamhet i Explore Skavsta. Intäkterna från operativ verksamhet har ökat med 64 Mkr varav 31 Mkr kommer från utbildningsverksamheten, -5 Mkr från övrigt samt 38 Mkr från den förvärvade verksamheten Stockholm Skavsta Airport.

Resultat före värdeförändringar har ökat med 310,3 Mkr (-40,8) till 269,5 till 270 Mkr. Ökningen beror främst på vinst från rörelseförvärv om 337 Mkr från förvävet i Skavsta. Administrationskostnaderna uppgick för 2022 till -83 Mkr jämfört med -74 Mkr föregående år. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till ökade personalkostnader som kommer av att organisationen förstärkts samt av förvärvad verksamhet.

Årets orealiserade värdeökningar på fastigheter uppgår till 55,1 Mkr (281,0). Värdeökningen är hänförlig till koncernens byggrätter.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens balansomslutning ökade till 7 485,6 Mkr (6 731,1), vilket främst förklaras av orealiserad värdeökning i byggrätter samt förvärv av verksamhet i Skavsta. Totalt uppgick det redovisade värdet av bolagets fastigheter inklusive byggrätter till 6 528,1 Mkr (6 122,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -93,1 Mkr (-16,4). Investeringsverksamheten kassaflöde uppgick till -39,5 Mkr (-140,0) och utgörs till största del av investeringar i projekt verksamheten samt förvärv och avyttring av dotterföretag. I kassaflödet från finansieringssverksamheten om 85,4 Mkr (433,9) nyupptagna lån för 114,5 Mkr och amorteringar för -29,0 Mkr. Koncernens totala kassa flöde uppgick till -47,1 Mkr (278,1).

Flerårsöversikt

Koncernen (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	295 941	199 330	118 524	100 794	99 422
Resultat före skatt	415 781	240 177	650 624	651 023	299 090
Balansomslutning	7 485 606	6 731 145	6 043 001	4 957 105	3 933 413
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter*	5 953 500	5 610 328	5 221 548	4 689 000	3 843 000
Marknadsvärde fastigheter inklusive rörelsefastigheter*	6 583 500	6 166 000	5 690 000	4 689 000	3 843 000
Resultat per aktie (kr)	7,7	3	55,34	57,56	-
Avkastning på eget kapital (%)	11 %	5 %	15 %	19 %	12 %
Soliditet (%)	62 %	62 %	59 %	60 %	62 %
Belåningsgrad fastigheter (%)	25 %	25 %	27 %	27 %	24 %
Antal anställda (FTE)	163	64	67	15	11

Moderföretaget (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	31 825	28 271	20 113	21 507	19 976
Resultat före skatt	191 105	-90 518	-65 024	-10 460	-947
Balansomslutning	2 645 858	1 206 877	917 559	862 067	557 559
Avkastning på eget kapital (%)	22,7 %	-15 %	16 %	3 %	2 %
Soliditet (%)	36 %	62 %	45 %	43 %	68 %
Antal anställda	12	8	6	6	5

Definitioner

Avkastning på eget kapital: Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.
Soliditet: Eget kapital dividerat med balansomslutning.
Belåningsgrad: Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

** Koncernens fastighetsbestånd värderas av oberoende värderingsinstitut, för närvarande Forum Fastighetsekonomi AB, till verkligt värde fyra gånger per år.*

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, AtsW, CW

Hållbarhet och miljöpåverkan

Arlandastad Group har upprättat en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidan 34–47 samt 106–121.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att i operativa verksamheter bedriva event, -mötes, -utbildnings och flyplats-verksamhet innebär att verksamheten utsätts för risker, såväl interna som externa.

Arlandastad Group arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och övervaka externa och interna risker. Koncernen definierar risker som osäkerhetsfaktorer som kan påverka förmågan att uppnå sina 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 sidan 112–115.

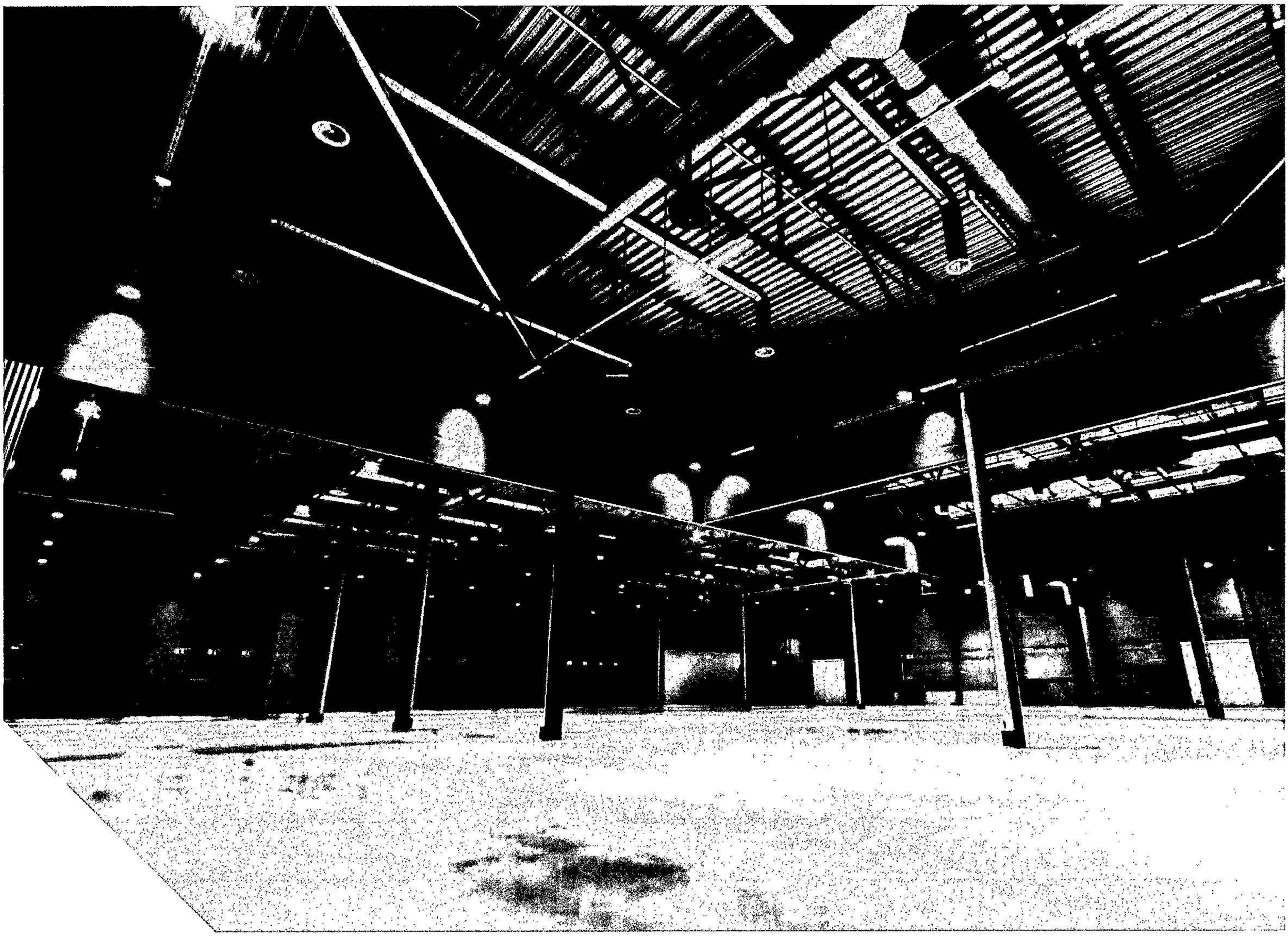
Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	747 522 635
Årets resultat	191 810 695
Summa	**939 333 330**

Disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	939 333 330
Summa	**939 333 330**



Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Räkenskaper och Noter

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	5	122 781	88 529
Intäkter från operativa verksamheter	6	170 216	106 603
Övriga rörelseintäkter		2 945	4 197
Intäkter		**295 941**	**199 330**
Fastighetskostnader	7, 9	-61 262	-51 355
Kostnader från operativa verksamheter	31	-166 278	-73 578
Bruttoresultat		**68 401**	**74 397**
Administrationskostnader	8, 9, 10	-83 350	-74 416
Vinst vid rörelseförvärv	30	337 289	-
Finansiella intäkter	11	1 331	342
Finansiella kostnader	10, 12	-54 166	-41 110
Resultat före värdeförändringar		**269 506**	**-40 786**
Realiserade värdeförändringar fastigheter		91 142	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14	55 133	280 964
Resultat före skatt		**415 781**	**240 177**
Skatt på årets resultat	13	70 769	-63 738
Årets resultat		**486 550**	**176 440**
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen:			
Omräkning av utländska filialer		-	2 565
Övrigt totalresultat		**-**	**2 565**
Summa totalresultat		**486 550**	**179 005**
Periodens totalresultat hänförligt till			
Aktieägarna		490 051	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-3 500	-
- varav andel av övrigt totalresultat		-	-
Resultat per aktie före utspädning, kr		*7,7*	*3,0*
Resultat per aktie efter utspädning, kr		*7,7*	*3,0*

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026771

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Goodwill	30	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	30	416	-
Förvaltningsfastigheter	14	5 953 500	5 610 328
Rörelsefastigheter	15	574 628	512 549
Maskiner och inventarier	16	78 830	37 358
Nyttjanderättstillgångar	10	14 994	8 698
Andelar i intresseföretag	22	302 765	62
Övriga långfristiga fordringar	17	2 913	400
Summa anläggningstillgångar		**6 943 764**	**6 185 113**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	17	53 095	16 222
Övriga fordringar	17, 18	76 360	65 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 19	18 080	22 422
Likvida medel	17, 20	394 307	441 435
Summa omsättningstillgångar		**541 842**	**546 032**
Summa tillgångar		**7 485 606**	**6 731 145**

Eget kapital och skulder

Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		569	569
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		837 707	836 905
Innehav utan bestämmande inflytande		1 227	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 809 570	3 322 972
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**4 649 074**	**4 160 446**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 634 262	1 504 251
Övriga långfristiga skulder	17	1 025	1 158
Långfristiga skulder, nyttjanderätter	10	4 435	5 472
Uppskjuten skatteskuld	13	917 547	889 249
Avsättningar	32	50 000	0
Summa långfristiga skulder		**2 607 268**	**2 400 130**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	24 317	66 876
Leverantörsskulder	17	85 426	50 759
Aktuella skatteskulder	13	3 256	7 826
Kortfristiga skulder, nyttjanderätter	10	3 024	3 225
Övriga kortfristiga skulder	17	30 503	7 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5, 25	82 739	34 776
Summa kortfristiga skulder		**229 265**	**170 569**
Summa eget kapital och skulder		**7 485 606**	**6 731 145**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**179**	**408 725**	**-**	**3 146 855**	**-**	**3 555 759**
Periodens resultat jan-dec 2021	-	-	-	176 440	-	176 440
Periodens övrigt totalresultat jan-dec 2021*	-	-	2 565	-	-	2 565
Transaktioner med ägare:						
Nyemission registrerad	11	-11	-	-	-	-
Fondemission	323	-	-	-323	-	-
Nyemission	56	425 542	-	-	-	425 598
Incitamentsprogram	-	84	-	-	-	84
Eget kapital 2021-12-31	**569**	**834 340**	**2 565**	**3 322 972**	**-**	**4 160 446**
Periodens resultat jan-dec 2022	-	-	-	490 050	-3 500	486 550
Omföring av omräkningsreserv*	-	-	-2 565	-	-	-2 565
Periodens övrigt totalresultat jan-dec 2022	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med ägare:						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	4 727	4 727
Incitamentsprogram	-	-84	-	-	-	-84
Eget kapital 2022-12-31	**569**	**834 256**	**-**	**3 813 022**	**1 227**	**4 649 074**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026772

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Resultat före värdeförändringar		269 506	-40 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-309 590	21 721
Betald skatt		-3 605	1 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-43 689**	**-17 365**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring varulager		-1 145	-
Förändring av rörelsefordringar		-33 727	-6 829
Förändring av rörelseskulder		-14 533	7 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-93 094**	**-16 367**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	14, 15	-195 055	-132 950
Rörelseförvärv		-30 140	-
Avyttring av dotterföretag		266 146	-18
Erlagd handpenning		-30 000	-
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		-10	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	16	-7 303	-6 562
Förvärv av finansiella tillgångar		-43 100	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-39 462**	**-139 530**
Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna lån hos kreditinstitut	24, 26	114 505	19 954
Amortering av låneskulder	26	-28 993	-8 375
Amortering av leasingskulder	26	0	-3 314
Incitamentsprogram		-	84
Återbetalning incitamentsprogram		-84	-
Nyemission		0	425 598
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**85 428**	**433 947**
Årets kassaflöde		**-47 128**	**278 050**
Likvida medel vid årets början		441 435	163 351
Kursdifferens i likvida medel		-	34
Likvida medel vid årets slut	20	**394 307**	**441 435**

Erhållna och betalda räntor

Under året har har koncernen erhållit 1,3 Mkr i ränteintäkter och betalat 57,0 Mkr i räntekostnader.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	3	21 693	19 206
Övriga rörelseintäkter	3	10 132	9 065
Totala intäkter		**31 825**	**28 271**
Fastighetskostnader		-10 106	-7 245
Driftsöverskott		**21 719**	**21 026**
Administrationskostnader	4, 5, 6	-40 444	-49 511
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-5 504	-5 359
Administrationskostnader, av- och nedskrivningar		**-45 948**	**-54 870**
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	15	-35 000	-13 330
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	32 439	2 177
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-47 441	-14 905
Intäkter från andelar i koncernföretag	9	266 409	298
Finansnetto		**216 407**	**-25 760**
Förvaltningsresultat		**192 178**	**-59 605**
Bokslutsdispositioner	10	-1 073	-30 913
Resultat före skatt		**191 105**	**-90 518**
Skatt på årets resultat	11	706	715
Årets resultat		**191 811**	**-89 803**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Årets resultat		**191 811**	**-89 803**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets resultat		**191 811**	**-89 803**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026733

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	128 508	133 687
Pågående arbeten		10 061	3 997
Maskiner och inventarier	13	1 771	268
Summa materiella anläggningstillgångar		**140 340**	**137 951**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	215 712	151 459
Fordringar hos koncernföretag	14, 16	1 819 317	472 358
Andelar i intresseföretag	17	30 240	50
Fordringar hos intresseföretag	25	2 513	-
Uppskjuten skattefordran		4 724	4 018
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 072 506**	**627 885**
Summa anläggningstillgångar		**2 212 846**	**765 836**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	8 125	13 810
Fordringar hos koncernföretag	14	50 232	4 900
Aktuella skattefordringar		2 457	2 412
Övriga kortfristiga fordringar	14	30 372	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 064	1 495
Kassa och bank	14	340 761	418 254
Summa omsättningstillgångar		**433 012**	**441 041**
Summa tillgångar		**2 645 858**	**1 206 877**

Eget kapital och skulder

Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		569	569
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		834 256	834 340
Balanserad vinst eller förlust		-86 733	3 070
Årets resultat		191 811	-89 803
Summa eget kapital		**939 903**	**748 176**
Uppskjuten skatteskuld		22	22
Långfristiga skulder	14, 20		
Skulder till kreditinstitut		1 503 262	315 600
Skulder till koncernföretag		90 581	46 862
Summa långfristiga skulder		**1 593 842**	**362 462**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	19 922	22 060
Leverantörsskulder	14	5 251	8 509
Skulder till koncernföretag	14	77 389	55 888
Övriga kortfristiga skulder	14	1 029	1 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 500	8 551
Summa kortfristiga skulder		**112 091**	**96 217**
Summa eget kapital och skulder		**2 645 858**	**1 206 877**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**179**	**408 725**	**67 844**	**-64 452**	**412 296**
Omföring av föregående års resultat	-	-	-64 451	64 452	-
Periodens resultat	-	-	-	-89 803	-89 803
Transaktioner med ägare:					
Nyemisson registrerad	11	-11	-	-	0
Fondemission	323	-	-323	-	0
Nyemission	56	425 542	-	-	425 598
Incitamentsprogram	-	84	-	-	84
Eget kaptial 2021-12-31	**569**	**834 340**	**3 070**	**-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 kaptial 2022-12-31	**569**	**834 256**	**-86 733**	**191 811**	**939 903**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026574

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2022	2021
Resultat före skatt		191 105	-59 605
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	40 327	18 391
		231 432	**-41 214**
Betald skatt		-45	251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**231 387**	**-40 963**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-68 347	-13 456
Förändring av rörelseskulder		88 519	10 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**251 559**	**-43 939**
Investeringsverksamheten			
Erlagd handpenning		-30 000	-
Försäljning av dotterföretag		266 146	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 894	-3 218
Förvärv av dotterföretag		-30 140	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-1 643 470	-73 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 445 358**	**-76 512**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut		1 388 125	-
Amortering av låneskulder		-200 463	-
Erhållna koncernbidrag		14 899	5 352
Lämnade koncernbidrag		-15 972	-36 264
Lämnade aktieägartillskott		-70 200	-17 630
Incitamentsprogram		-84	84
Nyemission		-	425 598
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 116 305**	**377 140**
Årets kassaflöde		**-77 494**	**256 689**
Likvida medel vid årets början	14	418 254	161 565
Likvida medel vid årets slut		**340 761**	**418 254**

Erhållna och betalda räntor

Under året har har bolaget erhållit 32,4 Mkr i ränteintäkter och betalat 47,4 Mkr i räntekostnader.

Koncernens Noter

Not 1 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-, event och parkeringsverksamhet.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Cederströms slinga 17, Arlandastad.

Styrelsen har den 24 mars 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 19 april 2023.

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 2022 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2023.

Konsolidering
Dotterföretag
Dotterföretag är alla företag över vilka Arlandastad Group har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. 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.

Intresseföretag
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.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026675

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.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

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.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser exempelvis fastigheter men inte innefattar organisation och de 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, uppkomma 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 enigt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen resultaträkningen som vinst vid rörelseförvärv.

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 aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

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:

Steg 1: Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.

Steg 2: Identifiera de olika löften (prestationsåtaganden) som finns i avtalet.

Steg 3: Fastställa transaktionspriset, det vill säga det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovande varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.

Steg 4: Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.

Steg 5: Redovisa en intäkt när prestationsåtagandena uppfylls, det vill säga kontroll övergått till kunden. Detta görs vid ett tillfälle eller över tid om någon av de kriterier som anges i standarden möts.

Koncernen intäkter som redovisas i enlighet med ovanstående modell utgör intäkterna från utbildning och eventverksamheten gentemot fordonsindustrin. Intäkten redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Bedömningen är att respektive utbildnings tillfälle 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.

Leasegivare
Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för kommersiella fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing under både den tidigare tillämpade standarden IAS 17 och IFRS 16. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet intäkter - hyresintäkter.

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

Leasingskulder
Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisas en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte betalats vid denna tidpunkt. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om Arlandastad Group är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Vid bedömning av avtalslängd när det finns förlängnings- och uppsägningsmöjligheter övervägs både affärsstrategi och avtalsspecifika förutsättningar för att fastställa om koncernen är rimligt säker att nyttja optionerna.

Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning, om Arlandastad Group är rimligt säker på att utnyttja dessa optioner. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas. I övriga fall används Arlandastad Groups marginella upplåningsränta för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Nyttjanderättstillgångar
Arlandastad Group redovisar nyttjanderättstillgångar i balansräkningen vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament, samt en uppskattning av eventuella återställningskostnader. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i balansräkningen.

Förutsatt att Arlandastad Group inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under leasingperioden. För de avtal där Arlandastad Group är rimligt säkra att överta äganderätten skrivs nyttjanderättstillgången av över den underliggande tillgångens ekonomiska livslängd.

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna. Kostnaden för bonusar redovisas när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar på grund av tidigare händelser, och en tillförlitlig beräkning av förpliktelsen kan göras.

Pensioner
Arlandastad Groups pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026676

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

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

Finansiella kostnader

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

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Inkomstskatter

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

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

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

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

Immateriella tillgångar

En immateriell tillgång redovisas om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som kan hänföras till tillgången kommer tillfalla företaget samt att anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. En immateriell tillgång värderas till anskaffningsvärde då det tas upp för första gången i den finansiella rapporten. Immateriella tillgångar med begränsad nyttjandeperiod redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Immateriella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas vid varje bokslutstillfälle och justeras vid behov. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas årligen för nedskrivningsbehov samt i de fall det föreligger indikationer på en nedskrivning kan behövas. Även för de immateriella tillgångarna med obestämbar nyttjandeperiod görs en omprövning av nyttjandeperioden vid varje bokslutstillfälle.

Goodwill

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

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

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LÅ, CW, DW

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

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

Rörelsefastigheter
Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör Arlandastad Group en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar Arlandastad Group fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 10 procent av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet.

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

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

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

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

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

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

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar
Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de 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 instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga fordringar, hyresfordringar och övriga fordringar. Bland skulderna ingår låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Koncernen har finansiella instrument i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026777

Redovisning och borttagande
Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Hyresfordringar redovisas när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering
Finansiella tillgångar
Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument utgörs av övriga långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel och hänförs alla till kategorin Upplupet anskaffningsvärde.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 14.

Finansiella skulder
Koncernens samtliga finansiella skulder (låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder) klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även leasingfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar, avtalstillgångar och övriga fordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. I den förenklade metoden som tillämpas för koncernens hyres- och kundfordringar samt avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fodringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till av produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

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.

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

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.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Nya standarder och tolkningar som tillämpas från räkneskapsåret 2022 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2023

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som har trätt i kraft under året, har haft någon väsentlig inverkan på koncernen. Inga nya eller ändrade IFRS har förtidstillämpats. Koncernen har gjort bedömningen att kommande standarder och tolkningar från 2023 och framåt har oväsentlig påverkan.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Ytterligare information om gjorda uppskattningar och bedömningar finns i not 14 Förvaltningsfastigheter. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets 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 förräntningskrav 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.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026778

Not 4 Rörelsesegment

Arlandstad Groups rörelsesegment utförs av verksamhetsgrenarna, Fastighetsförädling, Förvaltningsfastigheter samt Operativa verksamheter. Fastighetsförädling och Fastighetssförvaltning finns både i Explore Arlandastad och Explore Skavsta. Inom segment Operativa verksamheter bedrivs verksamhet inom utbildining, mötes- och eventverksamhet i Arlandastad och flyglplatsdrift i Skavsta.

Koncernen 2022	Fastighets-förädling	Förvaltnings-fastigheter	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncernkostnader	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**
Omräkning av utländska filialer	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**206 732**	**21 381**	**-47 700**	**306 137**	**486 550**

Koncernen 2021	Fastighets-förädling	Förvaltnings-fastigheter	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hyresintäkter	4 796	100 147	-	-16 414	88 529
Intäkter från operativa verksamheter	-	-	106 603	-	106 603
Övriga intäkter	2 702	4	222	1 269	4 197
Rörelseintäkter	**7 498**	**100 151**	**106 825**	**-15 145**	**199 330**
Fastighetskostnader	-2 805	-33 568	-	-	-36 373
Avskrivning fastigheter	-	-14 982	-	-	-14 982
Kostnader från operativa verksamheter	-	-	-89 991	16 414	-73 577
Bruttoresultat	**4 693**	**51 601**	**16 834**	**1 269**	**74 397**
Administrationskostnader	-794	-11 490	-6 568	-55 564	-74 416
Finansnetto	-2 157	-35 447	-3 060	-103	-40 768
Resultat före värdeförändringar	**1 742**	**4 664**	**7 206**	**-54 398**	**-40 786**
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14 576	266 388	-	-	280 964
Resultat före skatt	**16 318**	**271 052**	**7 206**	**-54 398**	**240 177**
Skatt	-3 726	-60 012	-	-	-63 738
Resultat efter skatt	**12 592**	**211 040**	**7 206**	**-54 398**	**176 440**
Omräkning av utländska filialer	-	-	2 565	-	2565
Årets totalresultat	**12 592**	**211 040**	**9 771**	**-54 398**	**179 005**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, DW

Not 5 Hyresintäkter

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

Hyresintäkter

	2022	2021
Kommersiella fastigheter	122 781	88 529
Summa	**122 781**	**88 529**

Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Löptiden på ett nytecknat kontrakt är mellan 1–20 år med en uppsägningstid om mellan 9–18 månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen uppgår till 3,04 år.

Kontraktförfallostruktur

Kommersiella fastigheter	Antal kontrakt	Kontrakts-värde (Tkr)	Andel av värdet
2023	144	38 999	24 %
2024	74	35 707	22 %
2025	30	14 870	9 %
2026	13	5 481	3 %
2027+	12	67 862	42 %
Summa	**173**	**162 920**	**100 %**
Vakanta lokaler	16	30 333	39 %
Kontrakt inom koncernen	7	41 938	54 %
Garage och p-platser	21	5 005	6 %
Summa	**44**	**77 276**	**100 %**
Totalt	**217**	**240 195**	

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för utgör ca 28,5 (17,9) procent av koncernens totala hyresintäkter, räknat på årsbasis.

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Värdet av numera koncerninterna hyreskontrakt lyfts bort.

Avtalade framtida hyresintäkter

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	116 677	104 936
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	106 080	95 211
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	81 006	84 254
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	75.772	73 433
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	74 579	72 350
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	680 370	697 718
Summa	**1 134 485**	**1 127 902**

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 19 733 Tkr (1 281 Tkr under 2021).

Not 6 Intäkter från operativa verksamheter

	2022	2021
Intäkter från utbildningsverksamhet	104 887	74 268
Intäkter från Eventverksamhet	23 305	30 974
Intäkter från Flygplansverksamhet	37 646	-
Övriga intäkter	4 379	1 362
Summa	**170 216**	**106 603**

Kontraktsbalanser	**2022**	**2021**
Kundfordringar	22 045	15 587
Avtalstillgångar	-	-
Avtalsskulder	22 447	4 770

Koncernens kundfordringar förfaller vanligen till betalning på 30 dagar.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026679

Not 7 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	-30 637	-27 055
Fastighetsskatt	-6 911	-4 956
Reparation och underhåll	-5 530	-4 362
Avskrivningar rörelsefastigheter	-18 184	-14 982
Redovisad fastighetskostnad	**-61 262**	**-51 355**

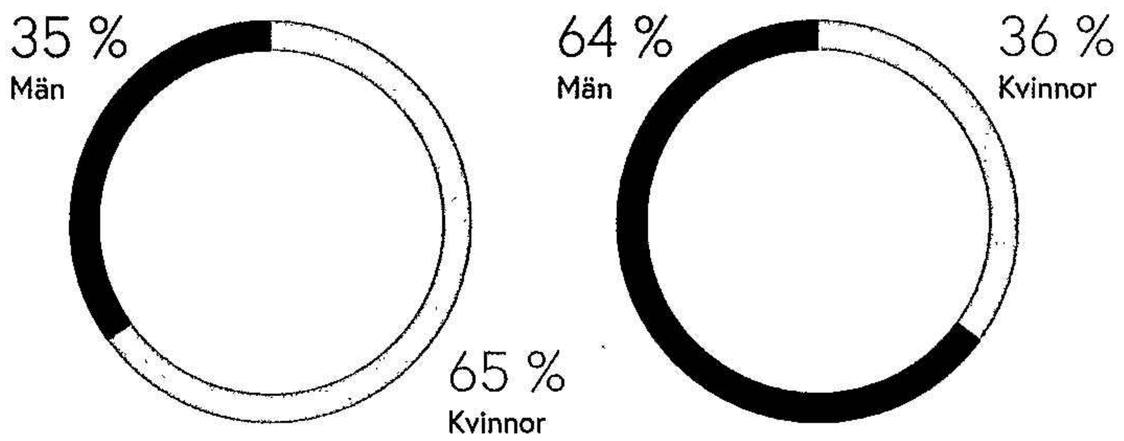
Not 8 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	**2022**	**2021**
Revisionsuppdraget	-1 988	-1 831
Skatterådgivning	-319	-290
Övriga tjänster	-295	-247
Summa	**-2 602**	**-2 368**

Thorell Revision AB	**2022**	**2021**
Revisionsuppdraget	-	-157
Skatterådgivning	-	-29
Övriga tjänster	-	-48
Summa	**-**	**-234**

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

Not 9 Anställda och personalkostnader



Medelantalet anställda

2022	Moderföretaget: Medelantal heltidsanställda	Moderföretaget: Varav kvinnor, procent %	Moderföretaget: Varav män, procent %	Dotterföretagen: Medelantal heltidsanställda	Dotterföretagen: Varav kvinnor, procent %	Dotterföretagen: Varav män, procent %
Moderföretaget	12,3	65 %	35 %			
Dotterföretagen				153,8	36 %	64 %
Totalt i koncernen	**166,1**					

2021	Moderföretaget: Medelantal heltidsanställda	Moderföretaget: Varav kvinnor, procent %	Moderföretaget: Varav män, procent %	Dotterföretagen: Medelantal heltidsanställda	Dotterföretagen: Varav kvinnor, procent %	Dotterföretagen: Varav män, procent %
Moderföretaget	7,5	73 %	27 %			
Dotterföretagen				56,9	37 %	63 %
Totalt i koncernen	**64,4**					

Könsfördelning, styrelse och ledning

2022	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	8	25 %	75 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	6,3	52 %	48 %
Totalt i koncernen	**14,3**		

2021	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	8	25 %	75 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	6	50 %	50 %
Totalt i koncernen	**14**		

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, CM

Personalkostnader

Moderföretaget	2022	2021
Styrelse och ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-7 271	-6 015
Sociala avgifter	-2 285	-1 890
Pensionskostnader	-902	-799
Summa	**-10 458**	**-8 705**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	-4 742	-3 059
Sociala avgifter	-1 726	-1 611
Pensionskostnader	-1 038	-604
Övriga personalkostnader	547	-739
Summa	**-6 959**	**-6 013**

Dotterföretag	2022	2021
Styrelse och ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-4 994	-4 335
Sociala avgifter	-1 569	-1 362
Pensionskostnader	-882	-893
Övriga personalkostnader	-	-
Summa	**-7 445**	**-6 589**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	-54 943	-24 389
Sociala avgifter	-18 400	-8 592
Pensionskostnader	-5 113	-2 803
Övriga personalkostnader	-2 110	-917
Summa	**-80 566**	**-36 700**
Totalt i koncernen	**-105 428**	**-58 007**

Av löner och andra ersättningar i moderbolaget avser 1 540 Tkr Styrelsen, 3 374 Tkr VD och 2 357 övriga ledande befattningshavare.

Vid egen uppsägning har VD sex månaders uppsägningstid. I motsatt fall är uppsägningstiden tolv månader. Övriga ledande befattningshavare har ömsesidig uppsägningstid om tre – sex månader.

Bolaget har inga avtal om övriga avgångsvederlag.

Not 10 Leasing - leasetagare

Arlandastad Group delar in sina leasingavtal i tre klasser av nyttjanderättstillgångar: Maskiner och inventarier, fastigheter och fordon. Inom klassen för fastigheter inkluderas ett arrende och avtal för kontorslokaler. I nedan tabell presenteras de utgående balanserna avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året:

	Nyttjanderättstillgångar				
	Maskiner och inventarier	Fastigheter	Fordon	Totalt	Leasingskuld
Ingående balans 1 januari 2021	**5 667**	**4 858**	**1 030**	**11 556**	**11 556**
Tillkommande avtal	277	-	178	**455**	**455**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 091	-673	-554	**-3 318**	**-**
Avslutade avtal	-	-	-	**5**	**5**
Räntekostnader på leasingskulder	-	-	-	**-**	**308**
Leasingavgifter	-	-	-	**-**	**-3 626**
Utgående balans 31 december 2021	**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**	**-**
Avslutade avtal	-	-	-	**-**	**-**
Omvärderingar av avtal	-7 123	-	-	**-7 123**	**-7 123**
Räntekostnader på leasingskulder	-	-	-	**-**	**-2 823**
Leasingavgifter	-	-	-	**-**	**3 064**
Utgående balans 31 december 2022	**-3 020**	**3 353**	**249**	**593**	**7 459**

	2022	2021
Avskrivningar på nyttjanderättstilgångar	240	-3 318
Räntekostnader på leasingskulder	2 823	-308
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**3 063**	**-3 626**

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

Arlandastad Group redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till -2 823 (308) Tkr för räkenskapsåret 2022. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 21.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026680

Not 11 Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från hyresfordringar	2	58
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	1 329	285
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**1 331**	**342**
Summa finansiella intäkter	**1 331**	**342**

Not 12 Finansiella kostnader

	2022	2021
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader lån	-55 132	-40 151
Räntekostnader leasingskulder	2 823	-308
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-1 857	-652
Summa finansiella kostnader	**-54 166**	**-41 110**

Not 13 Skatt

	2022	2021
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	0	6
Justering avseende tidigare år	-240	-6
Summa aktuell skatt	**-240**	**0**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	71 009	-63 738
Summa uppskjuten skatt	**71 009**	**-63 738**
Redovisad skatt i resultaträkningen	**70 769**	**-63 738**

Avstämning av effektiv skattesats	**2022**	**2021**
Resultat före skatt	**415 781**	**240 177**
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	-85 651	-49 476
Skatteeffekt av;		
Ej skattepliktiga intäkter	-2	-
Ej avdragsgilla kostnader	-17 269	-7 493
Effekt av fastighetsförsäljningar	150 848	-
Effekt av vinst vid rörelseförvärv	69 482	-
Effekt av framtida ändrade skattesatser	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-32	-32
Återförd uppskjuten skatt på ej nyttjade underskott	-	-
Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott	-47 332	-7 679
Övriga temporära skillnader	-	219
Övrigt	725	723
Redovisad skatt	**70 769**	**-63 738**
Effektiv skattesats	-17,0 %	26,5 %

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 2021-01-01	-	**-**
Redovisat;		
I resultatet	-	**-**
Utgående redovisat värde 2021-12-31	-	**-**

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**

Uppskjuten skatteskuld	**Fastigheter**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2021-01-01	825 511	**825 529**
Redovisat;		
I resultatet	63 738	**63 738**
Övrigt	-	**-18**
Utgående redovisat värde 2021-12-31	**889 249**	**889 249**

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 291 362 (61 595) Tkr och de har ingen tidsbegränsning.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av 10 stycken fastigheter, vilka består av kommersiella fastigheter samt byggrätter. I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Förvaltningsfastigheter	**2022**	**2021**
Ingående redovisat värde	**5 610 328**	**5 221 548**
Förvärv under året	626 000	-
Investeringar i befintliga fastigheter	139 916	107 816
Avyttringar	-452 753	-
Omklassificeringar	-25 124	-
Orealiserade värdeförändringar	55 133	280 964
Utgående redovisat värde	**5 953 500**	**5 610 328**

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	**2022**	**2021**
Kommersiella fastigheter	2 341 250	1 995 000
Byggrätter	3 612 250	3 615 328
Summa	**5 953 500**	**5 610 328**

Värderingsprocess

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. Fastighetsbeståndet värderas under värderingshirarki 3 vilket innebär att inte all indata i värderingsmodellen är observerbara. Fastighetsbeståndet värderas av externa värderare fyra gånger per år, vid varje kvartalsskifte. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd.

Under 2022 har Forum Fastighetekonomi AB anlitats för att uppskatta marknadsvärdet av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingarna är inte beroende av fastigheternas marknadsvärden. De externa värderingarna utförs av auktoriserade/certifierade värderare. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdeberäknas (DCF-metoden).

Marknadsvärdet för byggrätter är beräknat från en ortsprismetod där med avdrag för vänteränta. Per 31 december 2022 har koncernens byggrätter i Explore Arlandastad värderats utifrån ett snittvärde 3 426 kr per kvadratmeter BTA och i Explore Skavsta till 302 kr per kvadratmeter BTA.

Värderingsmetodik

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 normal 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 fastigheten 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.

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

\+ Effektiv hyresintäkt
\- Drift- och löpande underhåll, periodiska underhållskostnader, fastighetsskatt
= Driftnetto
\- Avdrag för investeringar
= Driftnetto efter investeringar

Hyresintäkter

Hyreintäkter 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.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026831

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	2022	2021
Kalkylperiod, antal år	10–20	10–20
Årlig inflation, %*	4 %	2 %
Hyresutveckling, % per år*	4 %	2 %
Kalkylränta, %	8,82 %	8,04 %
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,48 %	5,92 %
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad, %	7,5 %	6,45 %

** 4 procent gäller för 2023, därefter 2 procent.*

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	2022	2021
Hyra	+/- 10 %	273 250	189 810
Driftskostnad	+/- 10 %	45 897	31 177
Kalkylränta	+ 1 % -enhet	-289 239	-245 799
Långsiktig vakansgrad	+ 3 %-enheter	-122 740	-97 840

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

Not 15 Rörelsefastigheter

	2022	2021
Ingående redovisat värde	**532 571**	**507 436**
Investeringar i befintliga fastigheter	55 139	25 135
Omklassificeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**587 710**	**532 571**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-20 022**	**-5 040**
Årets avskrivningar	-18 184	-14 982
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	25 124	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 082**	**-20 022**
Utgående redovisat värde	**574 628**	**512 549**

Se not 28 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 16 Maskiner och inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	**52 603**	**46 310**
Inköp under året	7 303	6 570
Förvärv genom dotterbolag	53 412	-
Försäljningar och utrangeringar	-6 516	-277
Utgående anskaffningsvärde	**106 802**	**52 603**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-15 245**	**-13 614**
Årets avskrivningar	-19 198	-1 895
Försäljningar och utrangeringar	6 471	264
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-27 972**	**-15 245**
Utgående redovisat värde	**78 830**	**37 358**

Not 17 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2022 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2022 Summa redovisat värde	2022 Verkligt värde	2021 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2021 Summa redovisat värde	2021 Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar	400	400	400	400	400	400
Hyresfordringar	53 095	53 095	53 095	16 222	16 222	16 222
Övriga fordringar	76 360	76 360	76 360	65 952	65 952	65 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 080	18 080	18 080	22 422	22 422	22 422
Kassa och bank	394 307	394 307	394 307	441 435	441 435	441 435
Summa	**542 242**	**542 242**	**542 242**	**546 432**	**546 432**	**546 432**

Finansiella skulder	2022 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2022 Summa redovisat värde	2022 Verkligt värde	2021 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2021 Summa redovisat värde	2021 Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	1 658 579	1 658 579	1 658 579	1 571 127	1 571 127	1 571 127
Övriga långfristiga skulder	1 025	1 025	1 025	1 158	1 158	1 158
Skulder nyttjanderätter	7 459	7 459	7 459	8 697	8 697	8 697
Leverantörsskulder	85 426	85 426	85 426	50 759	50 759	50 759
Övriga kortfristiga skulder	30 498	30 498	30 498	7 106	7 106	7 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 743	82 743	82 743	34 776	34 776	34 776
Summa	**1 865 731**	**1 865 731**	**1 865 731**	**1 673 623**	**1 673 623**	**1 673 623**

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.

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:

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2: Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3: Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Not 18 Övriga fordringar

	2022	2021
Förprojekteringskostnader	63 925	46 922
Aktuella skattefordringar	2 742	5 903
Övriga fordringar	9 692	13 127
Redovisat värde	**76 360**	**65 952**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Övriga förutbetalda kostnader	18 080	19 239
Upplupna hyresintäkter	0	3 183
Redovisat värde	**18 080**	**22 422**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026682

Not 20 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank.

	2022	2021
Kassa och bank	394 307	441 435
Redovisat värde	**394 307**	**441 435**

Not 21 Koncernföretag

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

Företag	Organisationsnr.	Säte	2022
Arlandastad Group AB	556694-0978	Stockholm	Moder
Arlandastad Öst 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 Holding 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 Drive Lab Center AB	559292-6868	Stockholm	100 %
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 %
Stockholm Skavsta Flygplats AB	556237-4313	Nyköping	90,1 %

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LTÅ, LW, OW

Not 22 Andelar i intresseföretag

Nedan visas koncernens intressebolag per 31 december 2022. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

		Ägarandel %			
Företagsnamn	**Reg.- och verksamhetsland**	**2022**	**2021**	**Karaktär av företagets förbindelse**	**Värderingsmetod**
Airport City Stockholm AB	Sverige	33 %	33 %	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Destination Sigtuna AB	Sverige	11 %	11 %	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Arlandastad Extra 5 AB	Sverige	49 %	-	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Arlandastad F60 AB	Sverige	50 %	-	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden

Airport City Stockholm arbetar med flygplatsstadens utveckling. Vi är en av de tre delägare som området avser.

Destination Sigtuna främjar möten och besök till kommunen vilket är i linje med det Arlandastad Group arbetar med.

Arlandastad F60 AB är ett JV som bildades 2022 där koncernen tillsammans med JV-partnern utvecklar en företagspark om cirka 125 000 kvadratmeter i Arlandastad.

I intressbolaget Arlandastad Extra 5 byggs ett bageri där hyresgästen blir Bake My Day AB om cirka 10 000 kvadratmeter i Arlandastad.

	Redovisat värde	
Företagsnamn (Tkr)	**2022**	**2021**
Airport City Stockholm AB	50	50
Destination Sigtuna AB	12	12
Arlandastad F60 AB	255 723	-
Arlandastad Extra 5 AB	46 980	-
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	**302 765**	**62**

Not 23 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 63 255 586 aktier av ett aktieslag, där varje aktie berättigar till en röst. Arlandastad Group har inget innehav av egna aktier.

Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,01 kr per aktie (0,01).

Bolaget beslutade om ett aktiebaserat incitamentsprogram till ledande befattningshavare på den extra bolagsstämman den 18 augusti 2021 avseende teckningsoptioner. Bolagets ledande befattningshavare har inte inom acceptfristen förvärvat några teckningsoptioner, vilket innebär att inga av dessa teckningsoptioner kommer att utnyttjas för teckning av aktier i Bolaget. Information om detta finns tillgängligt i årsredovisningen för 2021 och 2022. Det finns inga andra utestående aktiebaserade incitamentsprogram i Bolaget.

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.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026B3

Not 24 Finansiella risker

Arlandastad Group har övergripande en lågriskprofil. Företagets resultat och kassaflöde påverkas dock 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.

Kreditrisk

Kreditrisk för hyresfordringar

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

Likvida medel

Kreditrisken i likvida medel bedöms låg.

	2022			2021		
Åldersanalys hyres- och kundfordringar	**Brutto**	**Nedskrivning**	**Förlustandel**	**Brutto**	**Nedskrivning**	**Förlustandel**
Ej förfallna hyresfordringar	35 070	-	0 %	12 913	-	0 %
Förfallna hyresfordringar:						
0–30 dagar	4 508	-	-	2 318	-	-
31 – 60 dagar	2 583	-	-	194	-	-
61 – 90 dagar	65	-	-	755	-	-
91 –120 dagar	1 075	2	0,19 %	106	-	-
>120 dagar	10 308	512	4,97 %	631	695	110,14 %
Summa	**53 609**	**514**	**0,96 %**	**16 917**	**695**	**4,11 %**

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

Förväntade kundförluster för hyresfordringar (enligt förenklad metod)	**2022**	**2021**
Ingående redovisat värde	**695**	**867**
Återföring av tidigare års reserveringar	-695	-
Nedskrivningar	514	158
Konstaterade kreditförluster	-	-330
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	-	-
Utgående redovisat värde	**514**	**695**

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 är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. I det fall det förekommer enskilt större fordringar bedöms dessa per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

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

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

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 1 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 16 586 (15 711) Tkr och en påverkan på eget kaptial efter skatt på 13 169 (12 475) Tkr beaktat en skattesats om 20,6 procent.

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

				Redovisat värde	
	Valuta	**Förfall**	**Ränta**	**2022**	**2021**
Skulder till kreditinstitut	SEK	20221130	Rörlig	-	57 450
Skulder till kreditinstitut	SEK	20221230	Rörlig	-	20 204
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230330	Rörlig	31 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230630	Rörlig	-	59 295
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230930	Fast	-	6 500
Skulder till kreditinstitut	SEK	20231030	Fast	-	27 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20231130	Rörlig	-	107 950
Skulder till kreditinstitut	SEK	20231230	Fast	-	613 270
Skulder till kreditinstitut	SEK	20240330	Fast	-	380 733
Skulder till kreditinstitut	SEK	20240830	Fast	-	73 500
Skulder till kreditinstitut	SEK	20241130	Fast	150 000	150 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20250330	Fast	-	1 950
Skulder till kreditinstitut	SEK	20250407	Rörlig	755 435	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20261230	Rörlig	100 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20270407	Rörlig	597 827	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20300228	Fast	-	6 650
Summa				**1 634 262**	**1 504 502**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424024684

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder och andra betalningsåtaganden. Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver vilka är omedelbart tillgängliga. Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via Swedbank med banklån. Den totala likviditetsreserven består av likvida medel.

Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan.

	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**

	2021					
Löptidsanalys	**<6 mån**	**6-12 mån**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	55 667	133 348	1 482 668	1 474	5 941	1 679 098
Övriga långfristiga skulder	242	242	580	0	94	1 158
Leverantörsskulder	50 759	0	0	0	0	50 759
Leasingskulder	1 612	1 613	1 689	800	2 984	8 698
Övriga kortfristiga skulder	7 106	0	0	0	0	7 106
Summa	**115 386**	**135 203**	**1 484 937**	**2 274**	**9 019**	**1 746 819**

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.

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.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Arlandastad Group har ingått:
Utnyttjad del redovisas i balansräkningens post
Skulder till kreditinstitut.

	2022		2021	
	Belopp	**Utnyttjad**	**Belopp**	**Utnyttjad**
Byggnadskreditiv	31 000	31 000	88 450	77 404
Summa	**31 000**	**31 000**	**88 450**	**77 404**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	17 439	10 714
Förutbetalda eventintäkter	22 447	4 770
Upplupna utgiftsräntor	2 168	2 769
Upplupna projektkostnader	5 811	3 536
Övriga upplupna kostnader	19 605	4 108
Upplupna fastighetskostnader	1 774	1 518
Upplupna personalkostnader	13 495	7 362
Redovisat värde	**82 739**	**34 776**

Not 26 Kassaflödesanalys

Justeringar i rörelseresultatet	**2022**	**2021**
Avskrivningar	27 699	20 194
Avsättningar	-	-
Orealiseade kursdifferenser	-	1 500
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	-	27
Avgår resultatandel i intresseföretag	-	-
Vinst vid rörelseförvärv	-337 289	-
Summa	**-309 590**	**21 721**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	**2022-01-01**	**Kassaflöden**	**Icke-kassaflödespåverkande förändringar**			**2022-12-31**
			Förvärv av dotterbolag	**Valutakurs-differenser**	**Övrigt**	
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**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	**2021-01-01**	**Kassaflöden**	**Icke-kassaflödespåverkande förändringar**			**2021-12-31**
			Förvärv av dotterbolag	**Valutakurs-differenser**	**Övrigt**	
Skulder till kreditinstitut	1 561 004	10 930	-	-	-806	1 571 128
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder/fordringar	-1 102	1 454	-	-	806	1 158
Leasingskulder	11 556	-2 859	-	-	-	8 697
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**1 571 458**	**9 525**	**-**	**-**	**-**	**1 580 983**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424027685

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	1 751 750	1 441 100
Företagsinteckningar	20 070	20 070
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	59 906	-
Summa	**1 831 726**	**1 461 170**

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

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 28 Transaktioner med närstående

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

Koncerninterna transaktioner
Alla transaktioner mellan Arlandastad Group AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen.

	2022				2021			
Tkr	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Inköp från närstående	Skulder till närstående	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Inköp från närstående	Skulder till närstående
Moderföretag	-	-	-	-	-	751	-	144
Intresseföretag	60	1 468	8	80	60	1 245	-	-
Ledande befattningshavare i koncernen	-	20	-	-	-	900	-	-

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 8.

Not 29 Förvärv av dotterföretag

Förvärvade tillgångar och skulder	2022	2021
Anläggningstillgångar	185 409	-
Rörelsefordringar	-20 104	-
Likvida medel	24 098	-
Summa tillgångar	**189 403**	**-**
Räntebärande skulder	24 525	-
Korfristiga 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 avser 100 procent av eget kaptial 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.

Not 30 Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	2022	2021
Ingående redovisat värde	15 718	15 718
Årets anskaffning	-	-
Avskrivning av övriga im. anläggningstillgång	-	-
Utgående redovisat värde	**15 718**	**15 718**

Övriga immateriella anläggningstillgång	2022	2021
Ingående redovisat värde	-	-
Årets anskaffning	416	-
Avskrivning av övriga im. anläggningstillgång	-	-
Utgående redovisat värde	**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 görs årligen, eller oftare om det finns indikation på eventuellt nedsrivningsbehov. 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 2022 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

Not 31 Kostnader från operativa verksamheter

	2022	2021
Event- och mötesverksamhet	-11 443	-18 228
Utbildningsverksamhet	-74 401	-54 625
Flygplatsdrift	-77 132	-
Övrigt	-3 302	-725
Summa	**-166 278**	**-73 578**

Not 32 Avsättningar

	2022	2021
Avsättningar	-50 000	-
Summa	**-50 000**	**-**

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

Not 33 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Moderföretagets Noter

20230402402686

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Uppställning
Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget upp-ställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS7 Rapport över kassaflöden.

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

Skatter
I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balans-räkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Andelarna tas upp till anskaffnings-värde minskat med eventuella nedskrivningar. Därutöver inkluderas transaktionsavgifter i värdet. I de fall bokfört värde överstiger företagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genom-förs vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinnings-värdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod.
Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antag-anden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens Not 24 Finansiella risker.

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

Not 2 Väsentliga ruppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företags-ledningen 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. Uppskatt-ningarna 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.

Not 3 Totala intäkternas fördelning

	2022	2021
Hyresintäkter Drivelab Center	21 693	19 206
Management fees	9 290	7 796
Övriga intäkter	842	1 269
Summa	**31 825**	**28 271**

Not 4 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2022	2021
Revisionsuppdraget	-657	-829
Skatterådgivning	-299	-200
Övriga tjänster	-295	-76
Summa	**-1 251**	**-1 105**

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Leasing

Framtida minimileaseavgifter	2022	2021
Inom 1 år	-284	-301
Mellan 1-5 år	-63	-70
Mer än 5 år	-	-
Summa	**-347**	**-371**

Periodens kostnadsförda leasingavgifter uppgick till 348 Tkr (376).

Moderbolagets leasingavtal avser lokaler och bilar.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	3
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	32 439	2 174
Summa	**32 439**	**2 177**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-46 362	-14 902
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-1 078	-3
Summa	**-47 441**	**-14 905**

Not 9 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultatandel från kommanditbolag	178	298
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	266 231	-
Summa	**266 409**	**298**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-15 972	-36 264
Erhållna koncernbidrag	14 898	5 352
Summa	**-1 073**	**-30 913**

Not 11 Skatt

	2022	2021
Justering aktuell skatt föregående år	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	706	715
Redovisad skatt	**706**	**715**

Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat före skatt	**196 283**	**-59 606**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6 %)	-40 434	12 279
Skatteeffekt av		
Ej skattepliktiga intäkter	60 473	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3 779	-2 714
Ej redovisad skatt på underskott	-16 438	-12 689
Effekt av framtida ändrade skattesatser	-	-
Skatt hänförlig till tidigare period	-	-
Skatteeffekt på koncernbidrag	1 375	6 368
Övrigt	-491	-2 529
Redovisad skatt	**706**	**715**
Effektiv skattesats	0 %	1 %

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026887

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	**168 297**	**168 297**
Omklassificering från pågående arbeten	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**168 297**	**168 297**
Ingående acklumulerade avskrivningar	**-34 610**	**-29 390**
Årets avskrivningar	-5 178	-5 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-39 788**	**-34 610**
Utgående redovisat värde	**128 508**	**133 687**

Not 13 Maskiner och inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	**3 528**	**3 528**
Inköp under året	1 829	-
Försäljning utrangering	-1 858	-
Utgående anskaffningsvärde	**3 499**	**3 528**
Ingående acklumulerade avskrivningar	**-3 260**	**-3 122**
Årets avskrivningar	-326	-138
Försäljning utrangering	1 858	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 728**	**-3 260**
Utgående redovisat värde	**1 771**	**268**

Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	2022		2021	
Finansiella tillgångar	**Upplupet anskaffningsvärde**	**Verkligt värde**	**Upplupet anskaffningsvärde**	**Verkligt värde**
Fodringar hos koncernföretag	1 869 549	1 869 549	477 258	477 258
Hyresfordringar	8 125	8 125	13 810	13 810
Övriga fordringar	30 372	30 372	2 582	2 582
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	1 064	1 064	1 495	1 495
Kassa och bank	340 761	340 761	418 254	418 254
Summa	**2 249 871**	**2 249 871**	**913 399**	**913 399**

	2022		2021	
Finansiella skulder	**Upplupet anskaffningsvärde**	**Verkligt värde**	**Upplupet anskaffningsvärde**	**Verkligt värde**
Skulder till kreditinstitut	1 523 184	1 523 184	337 660	337 660
Skulder till koncernföretag	167 290	167 970	102 750	102 750
Leverantörsskulder	5 251	5 251	8 509	8 509
Övriga kortfristiga skulder	1 029	1 029	1 209	1 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 613	7 613	8 551	8 551
Summa	**1 705 047**	**1 705 047**	**458 679**	**458 679**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LTÅ, LW, DW

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	**151 459**	**146 810**
Förvärv/avyttring/aktieägartillskott	99 253	17 979
Nedskrivningar	-35 000	-13 330
Utgående anskaffningsvärde	**215 712**	**151 459**
Utgående redovisat värde	**215 712**	**151 459**

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

				Redovisat värde	
Företag	**Org. Nr.**	**Säte**	**Ägd andel**	**2022**	**2021**
Arlandastad Öst 2 AB	559376-8186	Stockholm	100 %	5 400	-
Arlandastad Öst AB	556459-5931	Stockholm	100 %	-	3 100
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm	100 %	618	218
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	100 %	36 304	36 126
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 5 AB	556938-2467	Stockholm	100 %	0	100
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm	100 %	3 675	2 200
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100 %	50	50
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	100 %	138 086	108 086
Scandinavian XPO AB	559140-8710	Stockholm	100 %	1 250	250
SEBE Flygets långtidsparkering AB	556750-0656	Stockholm	100 %	879	879
Arlandastad Drive Lab Center AB	559292-6868	Stockholm	100 %	25	25
Arlandastad F60 AB	559323-1318	Stockholm	100 %	25	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	-
Stockholm Skavsta Flygplats AB	556237-4313	Nyköping	90,1 %	-	-
Utgående redovisat värde				**215 712**	**151 459**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026688

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

Koncerninterna fordringar	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	**472 358**	**349 336**
Tillkommande fordringar	1 585 553	343 423
Avgående fordringar	-1 335 757	-220 401
Utgående anskaffningsvärde	**722 154**	**472 358**
Utgående redovisat värde	**722 154**	**472 358**

Not 17 Andelar i intresseföretag

Se Koncernens Not 22 Andelar i intresseföretag.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Övriga förutbetalda kostnader	1 064	1 495
Redovisat värde	**1 064**	**1 495**

Not 19 Eget kapital

Per den 2022-12-31 består aktiekapitalet av 63 255 586 stycken aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 23 Eget kapital.

Not 20 Långfristiga skulder

	2022	2021
1–5 år från balansdagen	1 503 262	185 740
Senare än 5 år efter balansdagen	0	129 860
Summa	**1 503 262**	**315 600**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	2 404	1 926
Upplupna utgiftsräntor	2 168	2 224
Upplupna projektkostnader	0	440
Upplupna fastighetskostnader	437	461
Upplupna personalkostnader	1 535	1 817
Övriga upplupna kostnader	1 955	1 682
Redovisat värde	**8 500**	**8 551**

Not 22 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2021**	**2020**
Av- och nedskrivningar	40 505	18 689
Intäkter från andelar i koncernföretag	-178	-298
Summa	**40 327**	**18 391**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	**2022-01-01**	**Kassaflöden**	**Icke-kassaflödes-påverkande förändringar**		**2022-12-31**
			Valutakurs-differenser	**Övrigt**	
Skulder till kreditinstitut	337 660	1 187 662	-	-2 138	1 523 184
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**337 660**	**-**	**-**	**-**	**1 523 184**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	**2021-01-01**	**Kassaflöden**	**Icke-kassaflödes-påverkande förändringar**		**2021-12-31**
			Valutakurs-differenser	**Övrigt**	
Skulder till kreditinstitut	337 660	-	-	-	337 660
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**337 660**	**-**	**-**	**-**	**337 660**

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	**2022**	**2021**
Fastighetsinteckningar	256 200	200 000
Summa	**256 200**	**200 000**

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

Eventualförpliktelser	**2022**	**2021**
Borgensåtaganden	91 000	1 228 568
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	37 032	-
Summa	**128 032**	**1 228 568**

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

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026689

Not 24 Transaktioner med närstående

Tkr	2022 Försäljning till närstående	2022 Inköp från närstående	2022 Fordran på närstående	2022 Skuld till närstående	2021 Försäljning till närstående	2021 Inköp från närstående	2021 Fordran på närstående	2021 Skuld till närstående
Dotterföretag	12 949	803	7 727	440	12 970	398	13 668	1 169
Moderföretag	-	-	-	-	-	751	-	144
Intresseföretag	60	1 468	8	80	60	1 245	-	-
Ledande befattnings-havare i moderbolaget*	-	20	-	-	-	900	-	-

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

Not 25 Fordringar hos intresseföretag

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Tillkommande fordringar	2 513	-
Avgående fordringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**2 513**	-
Utgående redovisat värde	**2 513**	-

Not 26 Händelser efter balansdagen

Se Koncernens Not 33 Händelser efter balansdagen.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	2022	2021
Balanserat resultat, Tkr	747 607	412 117
Under året övrigt tillskjutet kapital, nyemission	-84	425 293
Årets resultat, Tkr	191 811	-89 803
	939 334	**747 607**
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:		
Utdelning till aktieägare	-	-
i ny räkning överföres	939 334	747 607
	939 334	**747 607**

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 24 mars 2023.

Peter Wågström
Styrelseordförande

Leif West
Styrelseledamot

Per Taube
Styrelseledamot

Peter Markborn
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Sunniva Fallan Röd
Styrelseledamot

Lars Thagesson
Styrelseledamot

Tomas Rudin
Styrelseledamot

Dieter Sand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 28 mars 2023.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Autoriserad revisor

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026980

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 2022-01-01 – 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–92 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 2022 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 2022 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 2–47 och 93–123. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LTÅ, SW, DW

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Arlandastad Group AB (publ) för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026911

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, årsredovis-ningslagen 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 28 mars 2023.
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad Revisor

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser beslutssystemen genom vilka ägarna direkt eller indirekt styr företaget. God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att Arlandastad Group drivs på ett hållbart, ansvarsfullt och effektivt sätt.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026692

Bolagsstyrning

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. Före noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market grundades bolagsstyrningen i koncernen på svensk lag samt interna regler och föreskrifter. Efter noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market kommer Arlandastad Group även att tillämpa 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"). Arlandastad Group förväntas inte att rapportera några avvikelser från Koden i kommande bolagsstyrningsrapport.

Bolagsstämma

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

På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel 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 det kallas till 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.

Bolagsstämmor
Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämmor 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 direktregistrerade 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 stämman.

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

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 störste aktieägare som är oberoende av ovan nämnda huvudägare. Om någon av dessa aktieägare skulle välja att avstå från rätten att utse en representant eller om någon ledamot skulle lämna valberedningen innan dess arbete är slutfört ska rätten övergå till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieinnehavet.

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

Valberedningen inför årsstämman 2023 består av:

- **Erik Lautmann** (Styviken Invest) Ordförande i valberedningen
- **Leif West** (Gelba Management AB)
- **Ilija Batljan** (SBB)
- **Peter Wågström** (adjungerad till valberedningen som styrelsens ordförande)

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LTÅ, LW, DW

Utskott

Ersättningsutskott

Styrelsen har den 17 juni 2021 inrättat ett ersättningsutskott bestående av Leif West (utskottets ordförande) och Peter Wågström. Ersättningsutskottet är främst ett förberedande organ och tar fram förslag till styrelsen. Ersättningsutskottet arbetar enligt den senast antagna arbetsordningen, antagen av styrelsen den 23 augusti 2021. 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, samt följa upp och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och -nivåer i bolaget.

Revisionsutskott

Styrelsen har utsett Peter Markborn till ordförande i revisionsutskottet och Maria Rankka till ledamot. Revisionsutskottet är främst ett förberedande organ som tar fram förslag till styrelsen. Revisionsutskottet arbetar enligt en arbetsordning som antagits av styrelsen. Dess huvudsakliga uppgifter är, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering,
- med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering,
- hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen,
- kvalitetssäkra bokslutskommunikéer och delårsrapporter inför styrelsebeslut,
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster,
- godkänna revisorns rådgivningstjänster,
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisor, och
- utvärdera och godkänna revisors revisionsplan avseende omfattning och prioriterade områden.

Intern kontroll över finansiell rapportering

Arlandastad Group har ett ramverk för att styra och hantera risk som är en viktig del av den operativa och strategiska styrningen av bolaget. Ramverket för styrning som består av en uppförandekod, policyer och riktlinjer som reglerar hur bolaget styrs. 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.

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.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424025693

Ersättningar

Ersättning till styrelsen
Till styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 21 april 2022 beslutades att arvode till envar av de stämmovalda styrelseledamöterna 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. Ingen ersättning utgår för ledamöter av ersättningsutskottet.

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare i bolaget beslutades vid extra bolagsstämma som hölls den 18 augusti 2021.

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 Oskar Wall (född 1975) som huvudansvarig revisor. Ernst & Young AB har valts till revisorer fram till slutet av nästa årsstämma. Oskar Wall är auktoriserad revisor, medlem i FAR och har kontorsadress är Ernst & Young AB, Box 230 36, 750 23 Uppsala.

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 2022 på sidorna 96–99 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 28 mars 2023.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad Revisor

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LTÅ, LW, OW

Koncernledning

Dieter Sand (född 1970)
VD

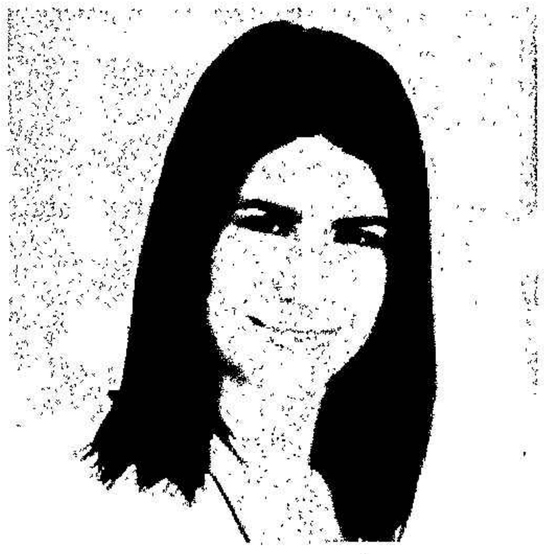
Utbildning:
Dieter Sand har en civilingenjörs- och en ingenjörsexamen från Chalmers och har studerat väg och vattenbyggnad vid Chalmers tekniska högskola, samt studerat ekonomi vid Uppsala universitet.

Aktieinnehav:
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 3 320.

Johanna Klingvall (född 1979)
CFO

Utbildning:
Johanna Klingvall har en Magisterexamen i ekonomi från Örebro Universitet.

Aktieinnehav:
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 285.



Sara Johansson (född 1983)
Kommunikationschef

Utbildning:
Sara Johansson har en utbildning inom konceptutveckling med inriktning marknadsföring från IHM Business School och har deltagit i studier inom journalistiskt skrivande från Folkuniversitetet samt trycksaksproduktion från Distansskolan.se.

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 civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Marie Sterner Henriksson (född 1972)
Head of HR

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

Aktieinnehav:
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 970.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026694

Styrelse

Peter Wågström
Styrelseordförande

Peter Wågström (född 1964) kommer närmast från NCC som koncernchef och VD med gedigen erfarenhet av bostads- och fastighetsutveckling.

Övriga betydande pågående uppdrag:
Styrelseordförande i Brunkeberg Systems AB och det egna bolaget Arrecta AB. Styrelseledamot i Tredje AP fonden, Eastnine AB (publ), Niam AB, Neobo Fastigheter AB (publ).

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

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

Leif West
Vice ordförande

Leif West (född 1962) arbetar sedan 2009 som koncernchef för Gelba koncernen som bl.a. är största ägare i Arlandastad Group AB. Leif sitter även i Arlandastad Groups styrelse som vice ordförande. Innan dess var han i 10 år koncernchef för CG Duka Retail AB en nordisk koncern med detaljhandel och fastighetsinvesteringar. Utöver det operativa uppdraget så sitter han även som styrelseordförande i ett flertal bolag

Övriga betydande pågående uppdrag:
Nuvarande anställning: VD Gelba Management AB. Styrelseordförande i Moment Group AB, Sturebadet AB och Airport City Stockholm. Styrelseledamot i Scandinavian XPO AB samt ett antal koncernbolag inom Gelbakoncernen.

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

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

Lars Thagesson
Styrelseledamot

Lars (född 1959) har arbetat i många år inom fastighets-branschen och har tidigare varit bland annat Vice VD och COO i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Lars har en bakgrund som bland annat Med-grundare och COO i Hemfosa Fastigheter AB, Vice VD och COO hos Kungsleden AB samt olika befattningar inom Kungsledenkoncernen

Övriga betydande pågående uppdrag:
Nuvarande anställning: VD i Hemfosa AB och Offentliga Hus. Styrelseordförande i Trenäs AB samt i 30 bolag inom Trenäs. Ledamot i Boxen AB och Voltiva AB.

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

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

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LÅ, EW, OH

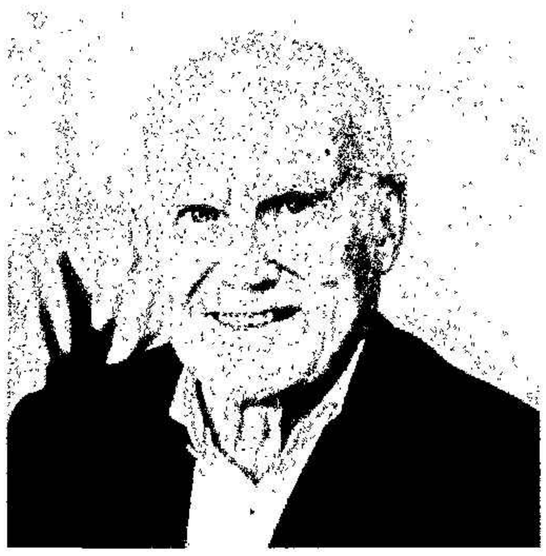
Tomas Rudin
Styrelseledamot

Tomas Rudin (född 1965) har en bakgrund som oppositionsborgarråd i Stockholm och som vice ordförande i Stockholms stadsbyggnadsnämnd.

Övriga betydande pågående uppdrag:
Styrelseordförande i Toolgate AB, Toolgate Holding AB och Glocal Village AB. Styrelseledamot i Aktiebolaget Solvalla Travbana, Solvalla Utvecklings AB och Rudin Consulting AB. Styrelsesuppleant i Rudin Group AB Sulky Fastighets AB, Solvalla Fastighet 1A – 1C AB.

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

Aktieinnehav:
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 1 341.
Ej större aktieägare.



Peter Markborn
Styrelseledamot

Peters (född 1945) karriär var inom Andersen Worldwide, där han var partner sedan 1979. Därefter bedriver han egen konsultverksamhet med bland annat styrelsearbete.

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

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

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

Sunniva Falla Röd
Styrelseledamot

Sunniva Fallan Röd (född 1972) har arbetat många år inom hotellbranschen och är i dag VD för Sturebadet AB. Hon har tidigare arbetat som VD för Yasuragi och har bakgrund från både kedjedrift i Scandic och boutiquehotellet Lydmar Hotel. Sunniva är ledamot i Svenska Spahotells styrelse, och tidigare ledamot i Visita Stockholms styrelse samt varit ordförande i valnämnden för Visita Stockholm och ledamot i valnämnden för Visitas centrala styrelse.

Övriga betydande pågående uppdrag:
Nuvarande anställning: VD för Sturebadet Health Care AB. Styrelseledamot och VD för Sturebadet Health Care AB. Styrelseledamot i Svenska Spa Hotell ek. för. Extern VD för Sturebadet Läkarmottagning 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 aktieägare: Ja

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

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026695

Per Taube
Styrelseledamot

Per Taube (född 1960) är grundare och ägare till fastighetsbolaget Gelba. Per 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 Gelba Management AB, Sturebadet Holding AB samt ett antal koncernbolag inom Gelba koncernen.

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

Aktieinnehav:
Innehav av aktier per den 31 december (eget eller via bolag) uppgår till 29 419 603.

Maria Rankka
Styrelseledamot

Maria Rankka (född 1975) är medgrundare till diagnostikbolaget ABC Labs. Maria har tidigare bland annat varit VD för Stockholms Handelskammare. Idag har Maria en portfölj av uppdrag, bland annat som styrelseledamot i fastighetsbolaget Genova och välfärdsföretaget SilverLife.

Övriga betydande pågående uppdrag:
Styrelseordförande i Cellcolabs och Ethos samt ledamot i ABC Labs, Creades, Genova Property Group, SilverLife och Sveab.

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

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

Fördjupad hållbarhetsinformation

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

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 den input vi får löpande från våra intressenter genom olika situationer och kanaler.

Väsentlighetsanalys

Under 2022 har vi sett över och reviderat vår väsentlighetsanalys. Input till denna analys har skett via omvärldsanalyser och diskussioner med experter och ledning samt utvalda medarbetare. Analysen baseras även på den tidigare intressentanalysen från 2021. Väsentliga frågor från tidigare väsentlighetsanalys kompletterades med ytterligare hållbarhetsfrågor och dessa prioriterades enligt grad av påverkan på ekonomi, miljö och människa (inklusive påverkan på mänskliga rättigheter). Detta illustreras i matrisen på följande sida.

Till höger i matrisen återfinns de allra mest väsentliga frågorna, som har validerats av både interna och externa experter. Det är här vi fokuserar vårt arbete och framöver kommer förtydliga mål och mätbarhet. Dessutom har vi valt att fortsatt rapportera på samtliga frågor som berör våra medarbetare.

Förändringar i väsentliga hållbarhetsfrågor

I relation till föregående väsentlighetsanalys från 2020 har några frågor tillkommit. De är utsläpp av växthusgaser som en separat punkt då ett allt större fokus både hos oss och i vår omvärld berör klimatfrågan. Återanvändning av material har utökats till att fokusera på ökad cirkularitet/resurseffektivitet. Ianspråkstagande av jungfrulig mark och biologisk mångfald har tillkommit då en allt större förståelse finns för vår möjlighet att påverka ekosystem i positiv riktning vid etablering, vilket vi vill adressera framåt. Inkludera hållbarhetsaspekter vid inköp och upphandling har tillkommit för att tydliggöra arbetet med våra leverantörer.

Denna väsentlighetsanalys har tagits fram i dialog med ledning och utvalda medarbetare samt är godkänd av styrelsen med ledningen som föredragande. Hållbarhetsfrågorna och dess potentiella *finansiella påverkan har även inkluderats i vårt riskanalysarbete för* 2022. Detta kompletterar vår väsentlighetsanlys som en del i den så kallade "dubbla väsentlighetsanalysen". Vår riskanalys återfinns på sidan 112–115.

Fokusområden

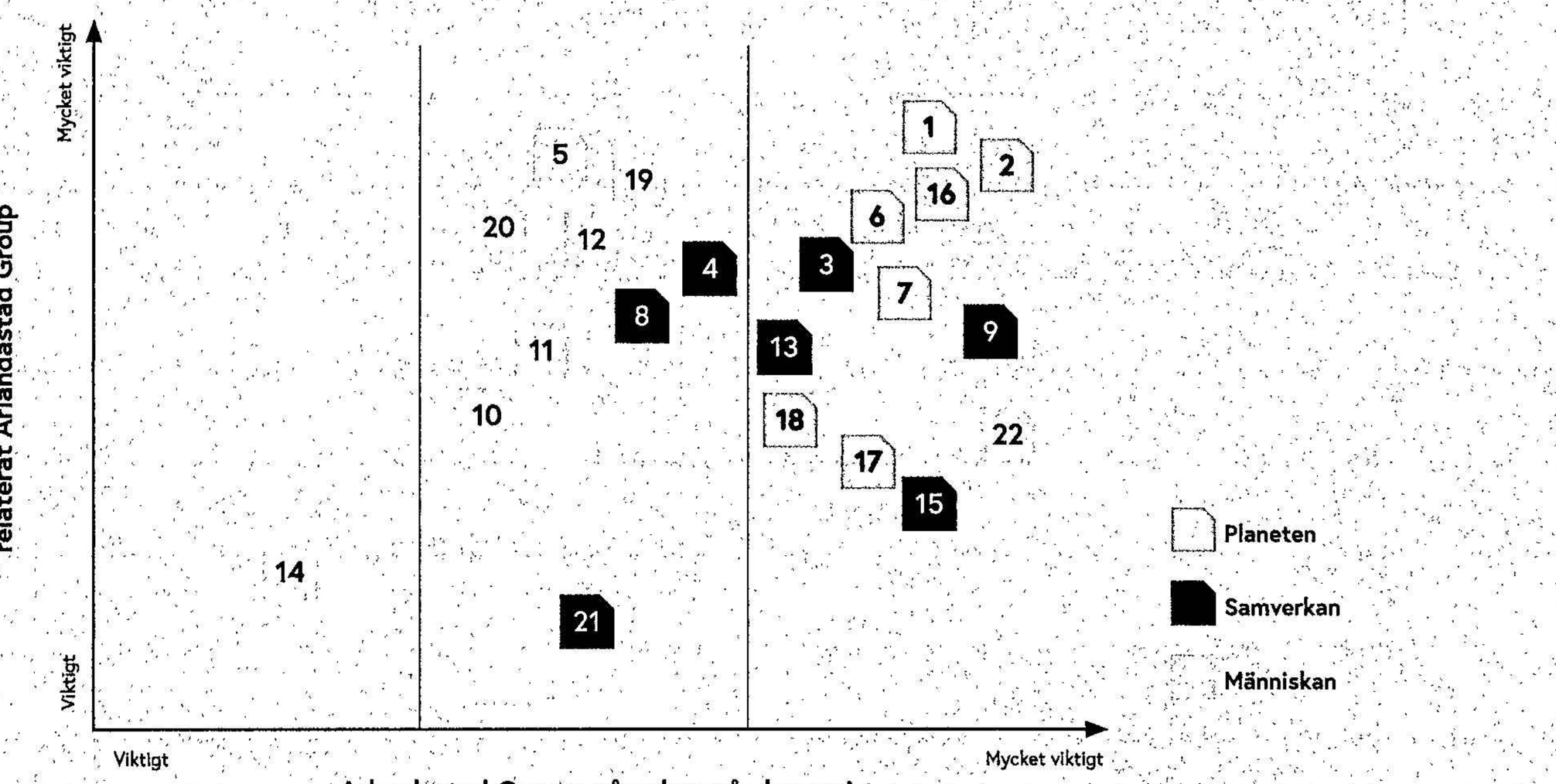
Resultatet från Väsentlighetsanalysen innebär att övergripande fokusområden från föregående år kvarstår och benämns nu: Planeten, Samverkan och Människan. Vi har valt att döpa om hållbar miljö och resursanvändning till Planeten för att bredda vårt ansvarstagande och visa förståelse för de planetära gränserna. För att förtydliga vikten av samverkan i arbetet med våra leverantörer har Hållbar affärsetik ersatts med rubriken Samverkan. Vi har även valt att utöka medarbetarperspektivet till Människan. Detta indikerar vår högre ambitionsnivå och inkluderar det viktiga arbetet med att säkerställa en attraktiv och hälsosam miljö, såväl inom som utomhus, för alla *som vistas i och verkar på våra destinationer. Våra medarbetare är* vår viktigaste resurs och vi har ambition att växa. Med det kommer även ansvaret att erbjuda lärlingsplatser och praktik för att säkerställa att fler får/tar möjligheten att börja arbeta i vår bransch.

Transaktion 09222115557489625722 [redacted] Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424026697

Väsentlighetsanalys

Resultatet av väsentlighetsanalysen och graden av väsentlighet illustreras i nedan matris.
Hållbarhetsfrågans färgmarkering visar vilket av Arlandastad Groups tre fokusområden som frågan ingår i.



Arlandastad Groups påverkan på ekonomi, miljö och människa inklusive mänskliga rättigheter

Arlandastad Groups väsentliga hållbarhetsfrågor

Planeten

1 **Utsläpp av växthusgaser**

2 **Energi**

6 **Ökad cirkularitet/resurseffektivitet**

7 **Minimera avfall från byggnation**

16 **Hållbarhetscertifieringar av byggnader**

17 **Ianspråkstagande av jungfrulig mark**

18 **Biologisk mångfald**

Samverkan

3 **Inkludera hållbarhetsaspekter vid inköp och upphandling**

4 Infrastruktur och transportsystem

8 Möjliggöra attraktiva mötesplatser

9 **Kravställning och uppföljning av leverantörsled**

13 **Hållbar platsutveckling**

15 **Affärsetik och antikorruption**

21 Grön mobilitet

Människan

5 Attraktiv arbetsplats

10 Skapa arbetstillfällen

11 Bidra till samhället genom exempelvis lärlingsplatser

12 Mångfald

14 Resor till och från arbetet

19 Kompetensutveckling medarbetare

20 Ickediskriminering

22 **Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet**

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LÅ, LW, CH

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

Styrelsen har det yttersta ansvaret för bolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsarbete för att uppnå positiva hållbarhetsresultat. Styrelsen har delegerat det operativa ansvaret till VD.

Hållbarhetsarbetet i organisationen leds av hållbarhetsansvarig som rapporterar direkt till koncernledningen. Hållbarhetsfrågor relaterade till våra medarbetare leds av Head of HR som sitter 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 samtliga Globala målen och att det finns såväl möjligheter till synergier som risk för målkonflikter mellan dem. Vi har därför valt att inte koppla våra väsentliga frågor till ett fåtal utvalda mål utan väljer istället att adressera ett bredare spektrum av mål i vårt arbete i dess helhet. Vilka mål som kopplar till respektive fokusområde framgår i tabellen "Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor" på sidan 109–111.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

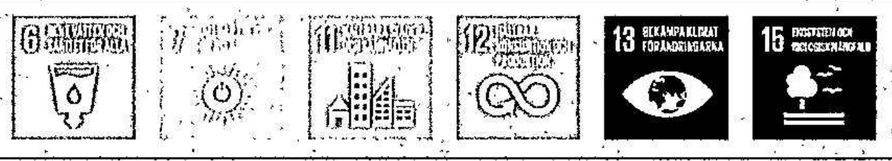
20230424026S8

Planeten

Väsentliga Hållbarhetsfrågor (Prioriterade frågor i fet text)

- **Ianspråkstagande av jungfrulig mark**
- **Biologisk mångfald**
- **Utsläpp av växthusgaser**
- **Energi**
- **Ökad cirkularitet/resurseffektivitet**
- **Minimera avfall från byggnation**
- **Hållbarhetscertifieringar av byggnader**

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, 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 mark-områden för att säkerställa bevarande av ekosystem.
Huvudsaklig påverkan/risk för negativ påverkan genom våra aktiviteter och företags-relationer (på miljön, ekonomin, människor, inkl. mänskliga rättigheter)	Vid ianspråkstagande av mark finns risk för negativ påverkan på ekosystemen, såväl mark som vatten. De re-sursuttag 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. • Minska våra växthusgasutsläpp genom resurseffektivitet och cirkulärt tänk.
Policys och ramverk som styr arbetet	• Hållbarhetsstrategi • Kvalitetspolicy • Miljö och hållbarhetspolicy • Code of Conduct • Policy för riskhantering Under 2023 kommer vi arbeta fram ett tydligare ramverk för att styra vårt hållbarhetsarbete.
Processer för att styra vårt arbete	Under 2023 kommer vi att förtydliga våra arbetsprocesser för att säkerställa att vi integrerar hållbarhet i alla delar av vår verksamhet.
Mål, delmål och indikatorer som används för att utvärdera framstegen	• 100 procent av våra ny och större ombyggnader skall hållbarhetscertifieras • Uppföljning av växthusgasutsläpp i scope 1, 2 och delar av scope 3 • Uppföljning av energianvändning hos oss och våra hyresgäster
Vidtagna åtgärder för att hantera fokusområdet	• Återbruk av markmassor • Cirkulära lösningar och återbruk av material • Säkra ansvarsfull vattenhantering • Hållbarhetscertifiering av nybyggnation och större ombyggnader • Använder enbart förnybar energi
Lärdomar från vårt arbete	I takt med arbetet av 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 2022 reducerade vi våra utsläpp och vår energianvändning genom driftoptimering.
Intressentdialog	Etablerade strukturer för dialogforum som möjliggör nära dialog med samarbetspartners. inkluderat hållbarhetsfrågorna i analys och plan för riskhantering, vilket presenteras i denna rapport.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LÅ, LW, CH

Samverkan

Väsentliga Hållbarhetsfrågor (Prioriterade frågor i fet text)

- **Hållbar destinationsutveckling**
- **Inkludera hållbarhetsaspekter vid inköp och upphandling**
- **Kravställning och uppföljning av leverantörsled**
- **Affärsetik och antikorruption**
- Grön mobilitet
- Infrastruktur och transportsystem
- Möjliggöra attraktiva mötesplatser

GRI indikatorer – GRI 206 Antikorruption

Koppling till Globala målen	
Rapportering och avgränsning	Rapportering gällande affärsetik och antikorruption omfattar Arlandastad Group. Ett strukturerat arbete med leverantörsled har påbörjats under året men data saknas ännu.
Varför området är viktig för oss?	Samverkan är en förutsättning för att lyckas med hållbarhetsarbetet. Det är i samverkan med andra aktörer som vi kan fortsätta utvecklas, inspirera, förändra 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 • Säkra affärsetik, miljö, klimat, arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter även i vår värdekedja
Policys och ramverk som styr arbetet	• Hållbarhetsstrategi • Antikorruptionspolicy • Arbetsmiljö och HR policy • Code of conduct • Finanspolicy • Integritetspolicy (GDPR) • Informationspolicy • Insiderpolicy • Policy för internkontroll och finansiell rapportering • IT-policy • Policy för styrande dokument Under 2023 kommer vi arbeta fram ett tydligare ramverk för att styra vårt hållbarhetsarbete
Processer för att styra vårt arbete	Under 2023 kommer vi att förtydliga våra arbetsprocesser för att säkerställa att vi integrerar hållbarhet i alla delar av vår verksamhet.
Mål, delmål och indikatorer som används för att utvärdera framstegen	• Nollvision arbetsplatsolyckor • Nollvision korruption
Vidtagna åtgärder för att hantera fokusområdet	• Installation av laddstolpar • Förstärkt vårt förebyggande arbete relaterat svart arbetskraft och korruptionsrisker genom utbildning av medarbetare som ansvarar för projekt och fördling har genomförts under året • Förstärkt Code of Conduct för leverantörer • Påbörjat process för förbättrad leverantörsuppföljning/bedömning
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 2023 kommer vi att fortsätta arbetet med en strukturerad process för leverantörsuppföljning, vilket kommer möjliggöra att följa 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.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424102699

Människan

Väsentliga Hållbarhetsfrågor (Prioriterade frågor i fet text)

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

GRI indikatorer – GRI 401 Personalomsättning, GRI 404 Utbildningstimmar, 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 • Våra platser ska vara attraktiva och hälsosamma att verka och vistas i • Säkerställa att våra destinationer är attraktiva och hälsosamma att verka och vistas i för både hyresgäst och besökare
Policys och ramverk som styr arbetet	• Hållbarhetsstrategi • Arbetsmiljö och HR policy • Code of Conduct Under 2023 kommer vi arbeta fram ett tydligare ramverk för att styra vårt hållbarhetsarbete "
Processer för att styra vårt arbete	Under 2022 har vi för våra medarbetare implementerat både performace managementprocess samt process för vår systematiska arbetsmiljöarbete. Under 2023 arbetar vi vidare för att säkerställa att även våra operativa verksamheter har dessa delar på plats. Vi kommer även förtydliga övriga processer kopplat till välbefinnande.
Mål, delmål och indikatorer som används för att utvärdera framstegen	• Nollvision diskriminering • eNPS >10 procent över branschsnitt • Nollvision arbetsskador
Vidtagna åtgärder för att hantera fokusområdet	• Påbörjat framtagande av gestaltningsprogram för våra framtida etableringar • Förvärv av stadsdel för idrott, hälsa och innovation • Medarbetarundersökning samt eNPS • Implementering av systematisk Performance managementprocess • Systematiserat vårt arbetsmiljöarbete
Lärdomar från vårt arbete	Medarbetarundersökningen och eNPS mätningen har gett oss information och förbättra vårt arbete ytterligare och bidra till ökat välbefinnande hos våra medarbetare på ett ännu bättre sätt.
Utvärdering - effekten av våra åtgärder	Saknar jämförbar data då detta var första året vi genomförde medarbetarundersökning och eNPS.
Intressentdialog	Intern information och dialog på månadsmöten och på intranätet samt vid medarbetarsamtal. Etablerade strukturer för dialogforum som möjliggör nära dialog med samarbetspartners.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Risker och riskhantering

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att i operativa verksamheter bedriva event-, utbildnings och flygplatsverksamhet 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 vår koncern. Under 2022 har vi fortsatt arbetet med vårt omfattande riskanalysarbete.

Den verksamhet som Arlandastad Group bedriver ger prioriterade riskområden som klimat- och miljörelaterade klimatrisker, människa/medarbetare samt finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt. Omvärldsfaktorer kan vi inte påverka men vi kan arbeta förebyggande och med strategier för att hantera risker. 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 bolagstyrningsrapporten på sidan 96–99.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Miljö och klimatrelaterade risker

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Klimat-förändringar	Klimatförändringarna innebär för fastighetsbranschen en ökad risk för skador på egendom på grund av förändrade väderförhållanden och alltmer frekvent förekommande extremväder. Tillgång och pris på byggnadsmaterial kan påverkas negativt av stigande temperaturer och ökad nederbörd. Ytterligare väderrelaterade risker är olika typer av översvämningar (skyfall, höga flöden i vattendrag, extrema havsvattenstånd) och översvämningsrelaterade skador. Hur stora de klimatrelaterade riskerna blir beror av framtida nivåer av växthusgaser i atmosfären. Klimatförändringarna kommer sannolikt att medföra åtgärder i form av investeringar kopplade till omställningen och klimatanpassningar vilket innebär risk för ökade kostnader. Även ökade driftskostnader kan uppstå på grund av lagändringar och prisökningar.	◦ Genom att mäta utsläpp av växthusgaser och sätta mål för reducering ökar vi vår kunskap och minskar vår klimatpåverkan. ◦ Utvecklar klimatfärdplan under 2023 för att hantera risker kopplat till klimatförändringar. ◦ Vid projektering bevakar vi klimatrelaterade risker. ◦ Hållbarhetscertifieringar bidrar till kunskapsökning	Hög	Hög	Fokus
Energi	Stegrat pris på energi och energibrist är risker som kan påverka bolaget och ge ökade kostnader. Samtidigt kan tidiga investeringar i energi-sparande bidra positivt utifrån ett finansiellt perspektiv tack vare kostnadsbesparingar	◦ Investerar i energibesparande teknik och energioptimerade lösningar ◦ Bevakar möjligheten till att producera egen energi (ex solceller) för att minska sårbarhet	Hög	Medel	Fokus
Resurser och råvaror	Råvarupriser och resursbrister får en finansiell påverkan i och med ökande kostnader det medför. Samtidigt kan tidiga investeringar i lösningar för smart resurshushållning bidra positivt utifrån ett finansiellt perspektiv tack vare kostnadsbesparingar	**Genom att:** ◦ utveckla en alltmer effektiv resursanvändning ◦ återanvändning av material dvs säkerställ grundlig inventering inför ny- och ombyggnation ◦ utveckla och kravställa mot cirkulära flöden kan Arlandastad Group minska minska sin riskexponering relaterat råvarubrister och därtill följande kostnadsökningar.	Hög	Medel	Fokus
Ianspråkstagande av mark	Framtida restriktioner kring exploatering av mark och förändrade översikts/detaljplaner riskerar att påverka möjligheten för oss att utveckla och vidareutveckla våra markområden. Ökade krav kring hur företag förväntas bidra till biologisk mångfald, hanterar vatten etc.kan medföra ökade kostnader.	◦ Vi arbetar med att säkra vattenhantering vid förädling av markområden. ◦ Rekryterat egen specialistkompetens kring mark och masshantering/ vattenhantering. ◦ Under 2023 påbörjas arbete med att identifiera hur vi ska mäta och följa upp biologisk mångfald och ekosystemtjänster vid förädling av platser. ◦ Inför förvärv av Stockholm Skavsta Airport gjordes en mijöutredning efter vilken en avsättning för miljörisker om 50 Mkr gjordes.	Låg	Medel	Bevakas

Risker uppförande

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Leverantörer	Här avses risken att våra leverantörer inte kan fullgöra sina åtaganden, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav, arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada för Arlandastad Groups affär och varumärke.	◦ Förstärkt vårt förebyggande arbete relaterat svart arbetskraft och korruptionsrisker ◦ Utbildning av medarbetare som ansvarar för projekt och förädling har genomförts under året	Medel	Medel	Bevakas
Affärsetik och anti-korruption	Risk för brott mot uppförandekod kan finnas internt och hos leverantörer som anlitas. Risk för korruption finns främst vid upphandling av konsulter eller entreprenörer. Risker kan uppstå om våra medarbetare eller leverantörer inte följer uppförandekod och etiska riktlinjer. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada för Arlandastad Groups affär och varumärke.	◦ Vår interna Code of conduct är ett viktigt styrmedel ◦ Vi arbetar med att säkerställa att våra medarbetare och leverantörer känner till och förstår innebörden av vår Code of conduct. ◦ Vi har en intern Visselblåsarfunktion	Medel	Medel	Bevakas

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LÅ, VC, DH

Risker för människa/medarbetare

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Medarbetare /attraktiv arbetsplats	Risk att inte kunna rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens vilket påverkar vår verksamhet.	◦ Genomför medarbetarundersökningar vilket ger oss viktig info om utveckling av vår arbetsmiljö ◦ Performance management-process bidrar till utveckling och tydliggör förväntningar ◦ Kompetensbaserad rekryteringsprocess för att främja fördomsfri rekrytering ◦ Nollvision för trakasserier, diskriminering och mobbing på arbetsplatsen ◦ Visselblåsarfunktion för att säkra uppföljning ◦ Arbetar för jämställda och konkurrenskraftiga löner.	Medel	Hög	Fokus
Arbetsmiljö hälsa och säkerhet	I vår bransch förekommer hälso- och säkerhetsrisker. I driften av fastigheterna och i byggverksamheten är fysiska skador på kroppen relativt vanliga. I kontorsmiljön är riskerna framförallt relaterade till stress som påverkar den psykiska hälsan.	◦ Under 2022 har vi implementerat en process för vårt systematiska arbetsmiljöarbete för att säkra ett fullgott arbetsmiljöarbete. ◦ Vi har en nollvision för arbetsrelaterade skador och olyckor.	Låg	Hög	Fokus

Finansiella risker

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Finansiering av fastighetsutveckling/ projekt	Bolaget är beroende av finansiering av projekten för att kunna genomföra projekt enligt plan. Om finansmarknaden är ansträngd finns svårigheter att finansiera projekt vilket påverkar bolgets möjlighet att genomföra sina planer.	◦ Framförhållning och planering av kapitalbehov samt påverkan/styrning av nyckeltal. ◦ Flera finansieringskällorför att sprida risken. ◦ Finanspolicy som antas årligen av styrelsen och fastställer mandat.	Medel	Hög	Fokus
Ränterisk	Avser risken att det sker förändring på kaptialmarknaden som påverkar räntevillkor. Högre räntor påverkar såväl resultat som likviditet och koncernens betalningsförmåga vilket i sin tur kan medföra att finansiella åtaganden inte kan mötas.	◦ God relation och dialog med banker. ◦ Kontinuerlig uppföljning av rådande marknadsläge och avvägningar inför ny finansiering. ◦ Finanspolicy som antas årligen av styrelsen som fastställer riskmanda och syn på ränte- och kapitalstruktur samt motpartsrisker.	Medel	Medel	Bevaka
Fastighetsvärdering	Förändringar av verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd redovisas i resultaträkning som orealiserade värdeförändringar och påverkar därmed bolagets finansiella ställning och nyckeltal som belåningsgrad. Fastighetsvärdering grundar sig på ekonomiska antaganden och ekonomisk information från koncernen. Det finns således en risk att antaganden inte speglar marknaden vilket då gör att resultat och finansiell ställning blir missvisande.	◦ Styrelsen har beslutat att koncernens bestånd värderas externt kvartalsvis. ◦ Intern process där värderingarna granskas av minst tre personer i ledningsgrupp.	Låg	Medel	Bevaka
Intäkter och hyresgästers/ kunders betalningsförmåga	Om större hyregästers eller kunders betalningsförmåga försämras påverkar det koncernens resultat, likviditet och betalningsförmåga negativt.	◦ Selektiva vad gäller urval av kunder. ◦ Kontinuerlig uppföljning av uteblivna inbetalningar. ◦ Hyresavtal med indexklausul vilket medför en uppräkning av hyresintäkten motsvarande inflationen.	Låg	Låg	Bevaka

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Omvärldsrelaterade risker

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

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LÅ, VC, DH

Hållbarhetsredovisning – förtydliganden

Om hållbarhetsrapporten

Års- och hållbarhetsredovisningen 2022 inkluderar Arlandastad Groups hållbarhetsredovisning 2022. Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen är en löpande dialog med våra prioriterade intressenter och en väsentlighetsanalys som senast uppdaterades under året. Vår hållbarhetsredovisning är inspirerad av GRI Standards 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2022. Vår hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen.

Arlandastad Group respekterar den forskning som finns och som samlat presenteras i IPCC:s rapporter. Vi stödjer FN:s Global Compact och tar ansvar för initiativets tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Vi ska även verka för att uppnå FN:s Globala målen för hållbar utveckling, Sveriges klimatplaner och internationella överenskommelser såsom Parisavtalet, för att bidra till ett hållbart samhälle. Vi arbetar därför för att minimera vår klimat- och miljörelaterade påverkan, både i vår egen verksamhet och i våra leverantörsled.

Vi är ödmjuka inför att vi verkar i en bransch med stora risker för negativ påverkan och att mycket arbete kvarstår. För att skala upp vårt arbete kommer nya mål och handlingsplaner presenteras och sättas i verket under 2023.

Arlandastad Groups ambition är att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, varför beskrivningen av hållbarhetsarbetet återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur. I hållbarhetsredovisningen inkluderas samtliga helägda koncernföretag. Stockholm Skavsta Flygplats AB som förvärvades under 2022 ingår i statistik över medarbetare, men inkluderas ännu inte i data avseende miljö och klimat.

EU taxonomin

Arlandastad Group omfattas inte av EU-direktivet om icke-finansiell redovisning. Vi har ändå valt att intensifiera vårt arbete med att uppfylla taxonomins krav redan under 2022 för att säkerställa att vårt hållbarhetsarbete uppfyller eventuella kommande krav på att redovisa.

Engagemang i organisationer

Vi har medlemskap i följande organisationer och initiativ:

- Klimatarena Stockholm 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.

Externa initiativ

Arlandastad Group har valt att stötta ett antal internationella konventioner och initiativ så som:

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

Omfattning, avgränsningar och datakällor

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

Arlandastad Group arbetar aktivt för att få tillgång till relevant data för ägda och förvaltade fastigheter. Att ha tillgång till mätdata är viktigt för oss då det skapar förutsättningar för en effektiv och god teknisk förvaltning i våra byggnader. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra tillgången till relevant statistik. Inga hållbarhetsupplysningar är uppskattade, all mätdata och alla upp lysningar som redovisas är uppmätt och säkerställd, om inte annat anges.

Arlandastad Group avgränsar redovisningen till de fastigheter där vi har 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 är inkluderade där data finns tillgänglig.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424027O2

I enlighet med GHG rapporteras både de platsbaserade utsläppen från produktion av elektricitet och de marknadsbaserade utsläppen relaterade till det potentiella köpet av ursprungsmärkt el. Arlandastad Group köper enbart ursprungsmärkt el med Renewable Energy Certificates (RECs).

Scope 1
Utsläppen i Scope 1 inkluderar de direkta utsläppen vid förbränning av diesel och HVO från en förvaltningsbil. Data baseras på literanvändning.

Scope 2
I Scope 2 inkluderas utsläppen från förbrukning av energi till alla fastigheter i förvaltning, inklusive huvudkontor. De operativa bolagen som även är hyresgäster beräknas för 2022 i Scope 2. Dessa redovisades i Scope 3 under 2021. Stockholm Skavsta Airport som förvärvades under 2022 ingår ej i årets beräkningar.

Data på fjärrvärme och elektricitet är insamlad från fakturor och avläst från mätare. Fjärrvärmen har för 2022 flyttats från Scope 3 till Scope 2 då vi har operationell kontroll över all fjärrvärme.

Arlandastad Group köper enbart ursprungsmärkt el med Renewable Energy Certificates (RECs). Med en marknadsbaserad metod är därför utsläppet från den ursprungsmärkta elen 0.

Scope 3
Inkluderat i utsläppen från Scope 3 är nedströms leasade tillgångar, avfall och tjänsteresor. Arlandastad Group arbetar med att inkludera fler kategorier i Scope 3 och planerar även att samla in data för hela koncernen, inklusive projekten och de operativa bolagen.

Nedströms leasade tillgångar inkluderar utsläpp från hyresgästers elförbrukning i fastigheter som vi förvaltar. I denna kategori har elförbrukningen från externa hyresgäster beräknats, Hyresgäster som ingår i koncernen rapporteras i Scope 2 vilket är en förändring jämfört med 2021 då dessa rapporterades i Scope 3. Denna data är insamlad från fakturor, från avlästa mätare och i vissa fall estimerat. För 2022 har energiförbrukningen från en ytterligare hyresgäst samlats in och beräknats, som inte var inkluderad i 2021 års rapportering.

Avfall: Metoden för att beräkna avfall har ändrats, från att ha estimerats till att baseras på riktiga data från avfallsleverantör. De största utsläppspunkterna i avfallskategorin i år är restavfall och blandat avfall.

Tjänsteresor har beräknats utifrån personkilometer per typ av transportsätt och inkluderar i år milersättning för körda kilometer i bil i tjänst och taxi. Inga tågresor eller flygresor gjordes i 2022. Kilometer för taxi är estimerat utifrån belopp.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

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 de 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, hyresgästel och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exklusive garage.

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 när man beräknar 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.

Växthusgasutsläpp intensitet CO_2e per kvadratmeter
Totalt växthusgasutsläpp från värme, hyresgästel och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exklusive garage.

Planeten

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. Vår ambition är att även inkludera övriga hyresgästers elförbrukning. Under 2022 har vi adderat en hyresgäst med eget elavtal, vars förbrukning motsvarar 910 MWh.

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

Energianvändning, MWh	2022	2021
Scope 1		
Transport	10,1	11,4
Total Scope 1	**10,1**	**11,4**
Scope 2		
Elektricitet Landmix Sverige**	3 104,7	2 856
Fjärrvärmeplats Stockholm***	6 539,5	7 403,4
Total Scope 2	**9 644,3**	**10 259,5**
Total energi (Scope 1 och 2)	**9 654,4**	**10 270,9**
Total energi, GJ	34 755,9	36 975,2
Total förnybar energi	4 893,9	4 288,9
Total andel förnybar energi*, %	50,7 %	41,8 %
Förändring, %	-6 %	-
Energi intensitet, kWh/m²	104,98	136,42

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

** *Inkluderar hyresgäster som ingår i koncernen exkluderat Stockholm Skavsta flygplats. Dessa rapporterades under 2021 i Scope 3.*

*** *Avser fjärrvärme i samtliga fastigheter exkluderat Stockholm Skavsta flygplats..*

Energi GRI 302-2

Hyresgästers elförbrukning, MWh	2022	2021
Hyresgäst där Arlandastad Group står för elavtal	1 237	1 528
Hyresgäst, inkl bergvärme med eget elavtal	910	-
Hyresgästers elförbrukning	**2 147**	**1 528**

Växthusgasutsläpp

Sedan 2021 mäter Arlandastad Group våra växthusgasutsläpp, vilket är en integrerad del av koncernens klimatstrategi. Klimatredovisning är ett grundläggande verktyg för att identifiera konkreta åtgärder för att minska växthusgasutsläppen. Den årliga klimatredovisningen gör det möjligt för oss att jämföra resultatindikatorer och utvärdera framsteg över tid.

Arlandastad Group rapporterar Scope 1 och 2 samt i Scope 3 nedströms leasade tillgångar, avfall och tjänstresor. För detaljerad information se sidan 119.

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

Platsbaserad metod för redovisning av Växthusgasutsläpp enligt GHG, tCO_2e	2022	2021
Scope 1		
Transport	1,9	2,1
Total Scope 1	**1,9**	**2,1**
Scope 2		
Fjärrvärme, platsbaserad	289	362,8
Elektricitet, platsbaserad	31	37,1
Total Scope 2, platsbaserad	**320,1**	**399,9**
Scope 3		
Hyrda tillgångar nedströms	21,5	19,9
Avfall	1,1	0,6
Tjänsteresor	1	2
Total Scope 3, platsbaserad	**23,6**	**22,5**
Totala utsläpp (Scope 1 och 2)	**322**	**402**
Totala utsläpp (Scope 1, 2 och 3)	**345,7**	**424,5**
Förändring, platsbaserad metod, %	-18,6 %	N/A*
Växthusgasutsläpp, intensitet, CO_2/m^2	3,51	5,34

* *Saknar jämförbar data.*

Marknadsbaserad metod för redovisning av växthusgasutsläpp enligt GHG

tCO_2e	2022	2021
Scope 2, total elektricitet med marknadsbaserad metod	0*	0*
Scope 2, totalt med marknadsbaserad metod för beräkning av el	289	362,8
Scope 1, 2 och 3, totalt med marknads-baseradmetod för beräkning av el	314,6	387,4
Förändring, %	-18,8 %	N/A**

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

** *Saknar jämförbar data.*

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424027O3

Människan

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. Redovisningen i efterföljande tabeller avser antal personer vid årets slut med undantag av den första tabellen som visar medelantalet anställda. Vi redovisar data för personalomsättning respektive anställda uppdelade på ålder och kön samt kompetensutveckling.

Personalomsättning GRI 401-1

Totalt koncernen, 2022	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	165,5	61,4	72,2
Nyanställningar	18,7	7,0	11,7
Anställda som slutat	21,2	10,8	10,4
Antal anställda vid årets slut (FTE)	**163,0**	**58,6**	**104,4**

Moderbolaget inkl. Arlandastad Projekt AB, 2022	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	15	7	8
Nyanställningar	7	3	4
Anställda som slutat	1	1	0
Antal anställda vid årets slut	**21**	**9**	**12**

Training partner, 2022	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	52	20	32
Nyanställningar	5	1	4
Anställda som slutat	6	3	3
Antal anställda vid årets slut	**51**	**19**	**32**

Stockholm Skavsta Airport, 2022	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	92,5	30,4	62,2
Nyanställningar	6,7	3,0	3,7
Anställda som slutat	13,2	6,8	6,4
Antal anställda vid årets slut	**86,0**	**26,6**	**59,4**

Scandinavian XPO, 2022	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	5	3	2
Nyanställningar	0	0	0
Anställda som slutat	1	0	1
Antal anställda vid årets slut	**4**	**3**	**1**

Nybygget, 2022	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Årets förändring i antal anställda FTE			
Antal anställda vid årets början	1	1	0
Nyanställningar	0	0	0
Anställda som slutat	0	0	0
Antal anställda vid årets slut	**1**	**1**	**0**

Utbildning GRI 404-1

Kompetensutveckling – Utbildningstimmar	**Totalt**
Antal anställda 2022-12-31 FTE	163
Antal utbildningstimmar under året	1.157
Snittimmar/anställd FTE/år	**7**

Mångfald och jämställdhet GRI 405-1

Totalt anställda uppdelat uppdelat på ålder och kön koncern, 2022

	Kvinnor	**Kvinnor, %**	**Män**	**Män, %**	**Totalt**
< 30 år	10	5	13	7	23
31–50 år	35	19	66	36	101
51 år >	22	12	39	21	61
Totalt	**67**	**36**	**118**	**64**	**185**

Ledningsgrupp koncernen, 31 dec 2022

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

Styrelse koncernen, 31 dec 2022

	Kvinnor	**Kvinnor, %**	**Män**	**Män, %**	**Totalt**
< 30 år	0	0	0	0	0
31–50 år	1	12,5	0	0	1
51 år >	1	12,5	6	75	7
Totalt	**2**	**25**	**6**	**75**	**8**

GRI-Index

Arlandastad Group har rapporterat informationen som citeras i detta GRI-innehållsindex för perioden 2022-01-01 – 2022-12-31 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	Sid 10–11	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	Sid 117	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	Sid 117	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	Sid 117	
	2-5 Externt bestyrkande	Sid 99	
	Aktiviteter och anställda		
	2-7 Medarbetare	Sid 71, 118	
	Styrning		
	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	Sid 97–103	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	Sid 97	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	Sid 101	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och styrning av påverkan	Sid 99	
	2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	Sid 108	
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	Sid 108	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	Sid 100–103	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	Sid 99	
	2-19 Policy för ersättningsnivåer	Sid 99	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	Sid 99	
	2-21 Årlig total ersättning	Sid 99	
	Strategi, policyer och praxis		
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	Sid 36–37	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	Sid 42, 98, 110	Policy för uppförande: Code of Conduct
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	Sid 42, 98, 110	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	Sid 42, 98, 110	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	Sid 42, 98, 110	
	2-28 Medlemskap i organisationer	Sid 116	
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	Sid 106	
	3-2 Lista på väsentliga frågor	Sid 107	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	Sid 108–111	

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424027O4

GRI-standard	Indikator	Sidhänvisning	Kommentar
Specifika upplysningar – GRI 200: Ekonomi			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	Sid 54–61	
	201-2 Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar	Sid 112–115	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1 Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	Sid 110, 113	
	205-2 Kommunikation och utbildning rörande policy och hantering av antikorruption.	Sid 42, 113	
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder		Inga korruptionsincidenter 2022
GRI 207: Skatt 2019	207-1 Skatteansats	Sid 73, 85	
	207-2 Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering	Sid 98, 115	
Specifika upplysningar – GRI 300: Miljö			
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	Sid 38–39, 118	
	302-2 Energianvändning utanför den egna organisationen	Sid 118	
	302-3 Energiintensitet	Sid 118	
	302-4 Minskning av energianvändning	Sid 38–39, 118	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Sid 38–39, 118	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	Sid 38–39, 118	
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Sid 38–39, 118	
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	Sid 118	
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	Sid 38–39, 118	
Företagsspecifika upplysningar	Hållbarhets och miljöcertifierade fastigheter	Sid 41	
Specifika upplysningar – GRI 400: Sociala frågor			
GRI 401: Anställnings-förhållanden och arbetsvillkor 2016	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	Sid 46, 119	
	401-3 Föräldraledighet		Tillämpar svensk lagstiftning gällande föräldraledighet. Ej relevant att följa upp medarbetare utifrån deras föräldraledighet.
GRI 402: Arbets-/ ledningsrelationer 2016	402-1 Minsta varsel vid verksamhetsförändringar		VD har särskilt ansvar för att information om större nyheter sprids snabbt till samtliga chefer inom Bolaget som i sin tur ska vidareförmedla fakta till alla medarbetare
GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet 2018	403-1 Arbetsmiljöledningssystem	Sid 47, 114	
	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	Sid 47	
	403-3 Hälsovård	Sid 46–47	
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet		HLR utbildning genomförd under 2022
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	Sid 46–47	
	403-7 Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan kopplad till affärsrelationer	Sid 113	
	403-8 Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem	Sid 47	Följer lagstiftning gällande systematiskt arbetsmiljöarbete för samtliga bolag i koncernen
	403-9 Arbetsrelaterade skador	Sid 47	
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	Sid 119	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	Sid 46, 71, 119	
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsincidenter och åtgärder	Sid 46	Inga rapporterade fall av diskriminering under 2022

Finansiella definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt senaste tolvmånaders perioden 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.

Covenant

En covenant är ett krav formulerat som ett finansiellt nyckeltal eller annat finansiellt eller icke-finansiellt mått som ställs som villkor av en bank vid utfärdande av en kredit vid utfärdande av lån eller andra former av krediter.

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under periodens slut.

Orderstock intäkter från operativa verksamheter

Avtalade framtida intäkter för utbildnings, - mötes, - och event-verksamheten i de operativa verksamheterna.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

Soliditet

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen. Används för att belysa Arlandastad Groups finansiella stabilitet.

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.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

20230424027O5

Fastighetsrelaterade definitioner

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader

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

Förändring av underliggande hyresvärde

Årets förändring i kontrakterat hyresvärde i förhållande till föregående års kontrakterade hyresvärde.

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror exklusive hyrestillägg. Används för att belysa koncernens intäktspotential.

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

17 maj 2023
Delårsrapport för perioden januari–mars 2023

18 juli 2023
Delårsrapport för perioden januari–juni 2023

15 november 2023
Delårsrapport för perioden januari–september 2023

15 februari 2024
Bokslutskommuniké för perioden januari–december 2023

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LÅ, LW, OV

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

Text och produktion:
Arlandastad Group
och Wardt Communication.

Transaktion 09222115557489625722 Signerat DS, PW, SFR, PT, MR, PM, TR, LT, LW, OW

Verifikat

Transaktion 09222115557489625722

Dokument

20230424027O6

ArlandastadGroup_Årsredovisning_2022_Final
Huvuddokument
124 sidor
Startades 2023-03-24 14:46:07 CET (+0100) av Jonas Runnding (JR)
Färdigställt 2023-03-28 21:14:03 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HEINZ DIETER SAND"
Signerade 2023-03-24 14:47:01 CET (+0100)

Peter Wågström (PW)
Personnummer 640719-1490
peter.wagstrom@arlandastad.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Peter Wågström"
Signerade 2023-03-24 15:04:05 CET (+0100)

Sunniva Fallan Röd (SFR)
Personnummer 721120-1327
sunniva.fallan.rod@sturebadet.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUNNIVA FALLAN RØD"
Signerade 2023-03-24 15:02:36 CET (+0100)

Per Taube (PT)
Personnummer 600706-0053
per.taube@gelba.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Taube"
Signerade 2023-03-24 17:47:28 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557489625722

Maria Rankka (MR)
Personnummer 750809-7149
mariarankka75@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA HALLING RANKKA"
Signerade 2023-03-24 14:47:32 CET (+0100)

Peter Markborn (PM)
Personnummer 451210-4136
peter@markborn.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER MARKBORN"
Signerade 2023-03-24 15:07:18 CET (+0100)

Tomas Rudin (TR)
Personnummer 650223-0110
tomas.rudin@toolgate.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS RUDIN"
Signerade 2023-03-24 18:34:53 CET (+0100)

Lars Thagesson (LT)
Personnummer 590615-7515
lars.thagesson@trenas.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Tage Tagesson"
Signerade 2023-03-24 14:59:27 CET (+0100)

Leif West (LW)
Personnummer 620826-5071
leif.west@gelba.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Tony West"
Signerade 2023-03-24 14:49:09 CET (+0100)

Oskar Wall (OW)
Ernst & Young AB
Personnummer 750603-1439
oskar.wall@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall"
Signerade 2023-03-28 21:14:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader

Verifikat

Transaktion 09222115557489625722

20230424027O7

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify