

Delårsrapport januari – juni 2024

Händelser i korthet

Andra kvartalet

- Intäkterna uppgick till 82,9 Mkr (109,6), varav 39,6 Mkr (42,5) avser hyresintäkter och 39,0 Mkr (66,9) intäkter från Operativa verksamheter
- Bruttoresultatet uppgick till 6,8 Mkr (35,1), och påverkades av lägre intäkter från Operativa verksamheter
- Periodens resultat uppgick till -29,6 Mkr (46,2), varav realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -0,5 Mkr (95,1)
- En ny energistrategi antogs och beslut fattades att investera 54 Mkr i solceller och batterier för produktion, lagring och frekvenshandel
- Försäljning av 3 000 kvm mark för 4 450 kr/kvm till nytt JV-bolag som ägs till hälften av Arlandastad Group och till hälften av BRA Bygg. JV-bolaget har ingått ett 10-årigt hyresavtal. Avtalet omfattar uppförande av en byggnad om 1 800 kvm
- Avtal ingicks om köp av 50 procent av fastighet om 57 000 kvm mark i Skavsta för 11,5 Mkr och ingå JV med Fjellskärs Gård AB i syfte att utveckla flygplatsnära verksamhet
- Avtal ingicks om att sälja ca 7 300 kvm mark till Connect Skavsta Property AB för 17 Mkr med ca 16,8 Mkr i reavinst. Frånträde väntas kvartal 3

Sexmånadersperioden

- Intäkterna uppgick till 172,0 Mkr (210,3) varav 79,1 Mkr (81,1) avser hyresintäkter och 87,5 Mkr (128,3) intäkter från Operativa verksamheter
- Bruttoresultatet uppgick till 15,9 Mkr (49,5) och påverkades av lägre intäkter från Operativa verksamheter
- Periodens resultat uppgick till -69,6 Mkr (-25,2), varav realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -9,5 Mkr (69,0)
- I första kvartalet betalade Trafikverket ut 100 Mkr i förebyggande skadeersättning relaterat till bygget av järnvägen Ostlänken

Efter periodens utgång

- Autohero förlänger och utökar kontrakt till totalt cirka 1 800 kvm lokaler samt 600 parkeringsplatser. Totalt hyresvärde: cirka 28 Mkr

Marknadsvärde fastighetsportföljen

6 492 MKR

Intäkter

172,0 MKR

Likvida medel

247,3 MKR

NAV per aktie

85 KR

Finansiella nyckeltal	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jan – dec 2023
Intäkter, Mkr	172,0	210,3	82,9	109,6	421,7
Bruttoresultat, Mkr	15,9	49,5	6,8	35,1	111,9
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-72,8	-49,0	-33,3	-14,6	-89,5
Resultat före skatt, Mkr	-69,2	-7,1	-27,5	56,8	-128,4
Periodens resultat, Mkr	-69,6	-25,2	-29,6	46,2	-127,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,1	-0,4	-0,5	0,7	-2,0
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,1	-0,4	-0,5	0,7	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	-21,6	-78,7	-44,7	-12,9	-106,3
Belåningsgrad, fastigheter %	25	25	25	25	25
Avkastning på eget kapital %	-3,8	-4,6	-3,8	-4,6	-2,8
Fastigheter nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 492	6 621	6 492	6 621	6 515
Förändring i underliggande hyresvärde, %	-0,2	14,9	-0,2	19,6	27,9
Underliggande hyresvärde, Mkr	237,4	213,7	237,4	213,7	237,8
Överskottsgrad % *	74	72	79	78	75
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-0,2	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-9,5	69	-0,5	95,1	-40,1
Aktien					
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	85	88	85	88	86

* Överskottsgraden för jan-jun 2023 och jan-dec 2023 har räknats om efter omklassificering av kostnader i Skavsta från operativa kostnader till fastighetskostnader.

Ökad marknadsaktivitet och fortsatt kostnadsoptimering

Aktiviteten på marknaden ökade under första halvåret, och vi planerar för en högre utvecklingstakt framöver. Åtgärder för att förbättra lönsamheten är fortsatt starkt prioriterade.

Sedan årsskiftet har vi sett ett ökat affärsintresse med nya avtal och samarbetsprojekt som följd.

Vi sålde 3 000 kvm mark för 4 450 kr/kvm till ett nytt JV-bolag som ägs till hälften av Arlandastad Group och till hälften av BRA Bygg. JV-bolaget har ingått ett 10-årigt hyresavtal. Avtalet omfattar att vi uppför en byggnad på 1 800 kvm. Modellen med JV gör att vi utvecklar fastigheter samtidigt som vi värnar likviditeten.

Vi tecknade avtal i Skavsta om att bilda ett JV med Fjellskärs gård AB och förvärva 50 procent av en fastighet om 57 000 kvm. På fastigheten planeras fyra byggnader om vardera 2 500 kvm för uthyrning till flygplatsnära verksamheter.

Vi tecknade också avtal om att sälja 7 300 kvm till Connect Skavsta Property AB för 17 Mkr, motsvarande ett markvärde om 2 329 kronor per kvm. Resultateffekten av försäljningen, med en reavinst på cirka 16,8 Mkr, väntas i tredje kvartalet.

Vår hyresgäst Autohero valde i juli att förlänga och utöka sitt kontrakt till totalt cirka 1 800 kvm lokaler samt 600 parkeringsplatser. Hyresvärdet uppgår till cirka 5,7 Mkr per år, sammanlagt cirka 28 Mkr, med start från januari 2025.



Förra årets återhållsamhet har förbyttts i successivt ökande marknadsaktivitet och etableringsintresse

Lägre intäkter från Operativa verksamheter

Intäkterna under första halvåret uppgick till 172,0 Mkr (210,3) varav hyresintäkterna utgjorde 79,1 Mkr (81,1) och intäkter från Operativa verksamheter 87,5 Mkr (128,3). Periodens resultat uppgick till -69,6 Mkr (-25,2).

Organisatoriska förändringar och effektiviseringar för att nå lönsamhet i Skavsta följer plan, men intäkter och lönsamhet påverkas negativt av färre flygpassagerare då Wizz Air har problem att få erforderligt underhåll av sina flygplan. Eventverksamheten påverkas av en stark jämförelseperiod efter uthyrningen under Sveriges ordförandeskap i EU första halvåret 2023.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till -21,6 Mkr (-78,7) och likvida medel var vid periodens slut 247,3 Mkr (244,9).

Det sista tolv månaderna har det underliggande hyresvärdet ökat från 213,7 Mkr till 237,4 Mkr.

Energistrategi för klimatneutralitet 2030

Under våren antog vi en ny energistrategi för klimatneutralitet 2030. Den innebär att vi ska minska klimatavtrycket och sänka kostnaderna för fastigheter, hyresgäster och verksamheter. I ett första steg innebär det att vi beslutat att investera 54 Mkr i solceller och batterier för produktion, lagring och frekvenshandel, vilket förväntas ge en väsentlig positiv resultatpåverkan.

Ökad tillväxttakt

Sammanfattningsvis ser vi att förra årets återhållsamhet förbyttts i successivt ökande marknadsaktivitet och etableringsintresse. Förväntade räntesänkningar och infrastruktursatsningar bidrar till ett mer positivt affärsklimat. Vi ser fram emot att öka tillväxttakten med våra samarbetspartners och i dialog med de kommuner där vi verkar.

Dieter Sand

Vd och koncernchef

Det här är Arlandastad Group

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

Långsiktiga mål

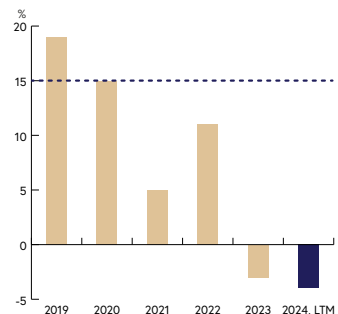
Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent.

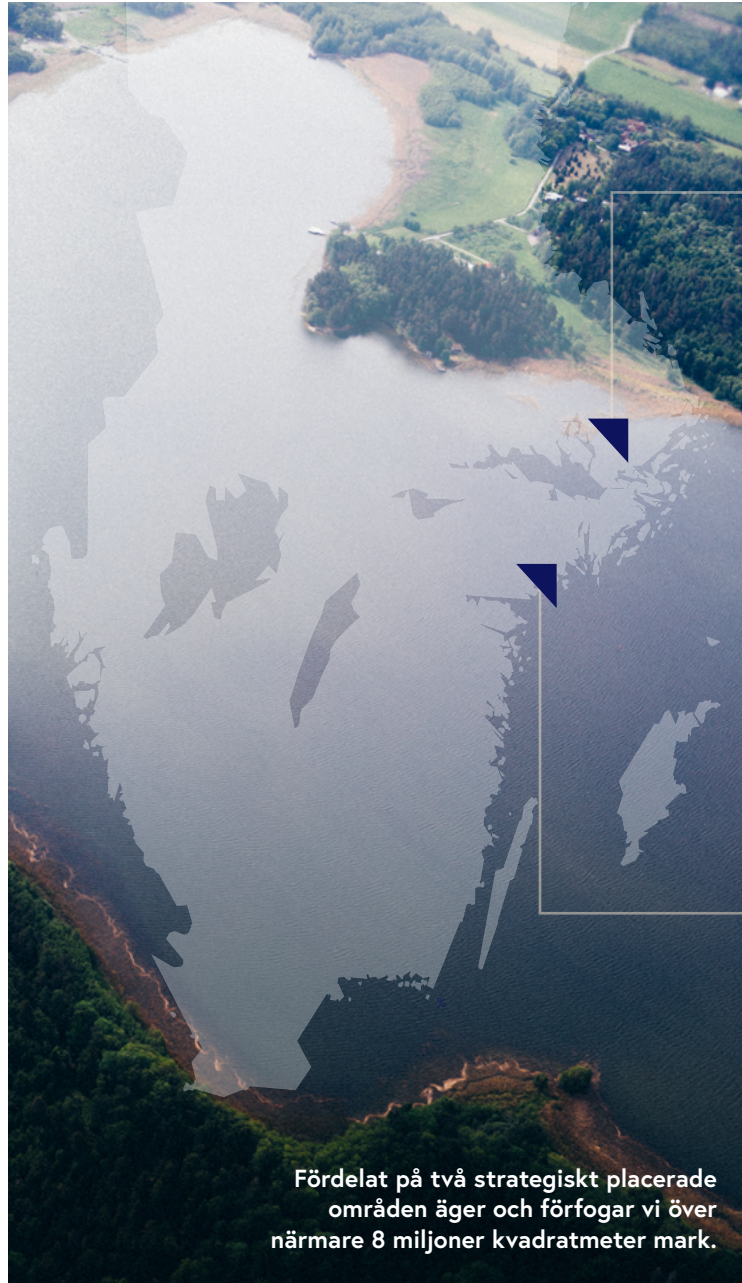
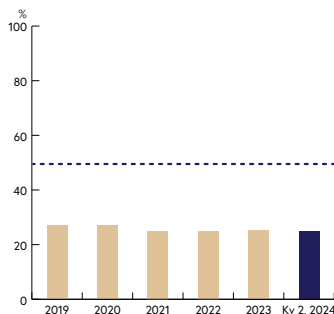
Fastigheternas belåningsgrad

Fastigheternas belåningsgrad ska över tid inte överstiga 50 procent.

Avkastning på eget kapital



Fastigheternas belåningsgrad



Fördelat på två strategiskt placerade områden äger och förfogar vi över närmare 8 miljoner kvadratmeter mark.

Aktivitet under perioden

Projektutveckling i Explore Arlandastad

- Byggnad till Bankomat AB om 1700 kvm färdigställd tillsammans med BRA Bygg
- Nytt JV-bolag med BRA Bygg och 10-årigt hyresavtal med ny hyresgäst. Byggnad om 1 800 kvm uppförs, inflytt sommaren 2025

Projektutveckling i Explore Skavsta

- Avtal om avyttring till Connect Skavsta Property av cirka 7 300 kvm mark för 17 Mkr, motsvarande ett markvärde om 2 329 kronor per kvm
- Avtal om förvärv av 50 procent av fastighet om 57 000 kvm mark i Skavsta, JV med Fjellskärs Gård för utveckling av fastigheten

Utveckling i Operativa verksamheter

- TUI beslutade inleda flyg från Stockholm Skavsta Airport från oktober 2024
- Flygaktivitet på Stockholm Skavsta Airport fortsatt påverkat av att Wizz Air har färre tillgängliga plan
- Stabilt affärsläge inom Training Partner
- Lägre aktivitet inom Scandinavian XPO i förhållande till stark jämförelseperiod

Projekt och byggrätter

Pågående projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Planerad yta (kvm)	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Explore Arlandastad	F60 Företagspark (JV 50 %)	Företagspark	Projektutveckling	124 392	2022–2027	1 813	1 675	4%
Explore Arlandastad	Bake My Day (JV, intressebolag 49 %)	Bageri	Projektutveckling	9 676	2022–2024	205	85	100%
Explore Arlandastad	Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	Projektutveckling	16 550	2020–2025	160	61	34%
Explore Arlandastad	Bankomat (JV 50%)	Lager och distribution	Projektutveckling	1 695	2023–2024	37	5	100%
Explore Arlandastad	Ej namngiven hyresgäst (JV 50%)	Produktion/lager	Projektutveckling	1 770	2024–2025	24	24	100%
Delsumma				154 083		2 239	1 850	-

Planerade / kommande projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta (kvm)	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
Explore Arlandastad	DRIVELAB BIG evroc (50%)	Datacenter	Projektutveckling	3 500	2024–2025	130	130	-
Explore Arlandastad	DRIVELAB BIG – Etapp 2	Utbildning och möten	Projektutveckling	4 500	2026–2027	90	90	-
Explore Arlandastad	DRIVELAB Sales & Service – Etapp 2	Bilförsäljning och service	Projektutveckling	9 000	2026–2027	95	95	-
Explore Arlandastad	F60 Företagspark – Etapp 2	Företagspark	Projektutveckling	38 000	2026–2028	551	551	-
Explore Arlandastad	XPO Congress Center	Kongress/hotell	Projektutveckling	10 000	2025–2027	300	300	-
Explore Arlandastad	Scandinavian XPO co-working	Kontor	Projektutveckling	6 000	2027–2028	120	120	-
Explore Arlandastad	Infrastruktur/väg Stadsdel 6	Infrastruktur/väg	Detaljplaneprocess		2026–2027	50	50	-
Explore Arlandastad	Stadsdel 6 – Etapp 1	Kontor och verksamheter	Detaljplaneprocess	17 000	2027–	375	375	-
Explore Skavsta	Förädling befintligt bestånd Skavsta	Hyresgäst Anpassning	Projektutveckling	5 000	2024–2025	100	100	-
Explore Skavsta	Nyproduktion i Östra området	Kontor/verksamhet	Projektutveckling	10 000	2024–2025	150	150	-
Explore Skavsta	Skavstalund (50%)	Verksamhet och service	Projektutveckling	9 400	2024–2026	113	113	-
Delsumma				103 000		2 074	2 074	-

Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter (kvm)	Tidplan
Explore Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	492 192	-
Explore Skavsta	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	605 000	-
Explore Arlandastad	Antagna i JV/intressebolag,	Ej specificerat	Projektutveckling	134 240	-
Explore Arlandastad	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	500 000	–2025
Explore Arlandastad	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	150 000	–2025
Explore Skavsta	Under detaljplaneprocesser, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	430 000	2023–
Delsumma				2 311 432	

Projektfaser under kommande treårsperiod



Hållbar utveckling

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

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

Systematiskt hållbarhetsarbete

Arlandastad Groups hållbarhetsramverk adresserar väsentliga hållbarhetsområden. Ramverket integreras i verksamheten genom ett systematiskt hållbarhetsarbete med mål, nyckelinitiativ, aktiviteter samt KPIer för att kunna mäta resultat och framsteg.

Händelser under perioden

Investering i framtidens hållbara energisystem

Under våren antogs en ny energistrategi för klimatneutralitet 2030 som innebär att Arlandastad Group ska minska klimatavtrycket och sänka kostnaderna för fastigheter, hyresgäster och verksamheter. I ett första steg ska bolaget investera 54 Mkr i solceller och batterier för produktion, lagring och frekvenshandel. Genom frekvenshandel kan bolaget avlasta energisystemet för området. Att komplettera de förnybara energikällorna med energilagring gör att bolaget kan fördela om energin över dygnet. Batterierna bidrar även till att skapa en effektreserv.



Aktuella miljöcertifieringar

Projekt	Status	Tid	Certifiering	Nivå	Projekttyp
Drivelab Test Track 1	Klart	2013	Ceequal	Very Good	Anläggningsprojekt
Drivelab Sales & Service	Klart	2015	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad
Långtidsparkering P1	Klart	2017	Ceequal	Excellent	Anläggningsprojekt
Drivelab BIG	Klart	2019	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad
Scandinavian XPO – Befintligt hotell	Pågår	Kv 1 2024	BREEAM Refurbishment	Very Good (under behandling)	Ombyggnad
Scandinavian XPO – Nytt hotell	Pågår	Kv 1 2024	BREEAM New Construction	Excellent (under behandling)	Nybyggnad
Scandinavian XPO – Event	Pågår	Kv 1 2024	BREEAM New Construction, Bespoke	Excellent (under behandling)	Ny- och ombyggnad
Scandinavian XPO – Etapp 2*	Pågår	2025	BREEAM In Use	Very Good eller Excellent (Ansökan pågår)	Ombyggnad
Bake My Day	Pågår	Kv 4 2024	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad

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

Nyckeltal, hållbar utveckling

	Jan–jun 2024	Jan–dec 2023
Energiintensitet, kWh/kvm Atemp*	71	131

Nyckeltal, hållbar utveckling

	Jan–jun 2024	Jan–dec 2023
Antal arbetsplatsolyckor	0	2

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

Klimatavtryck Jan–jun 2024

	Jan–jun 2024	Jan–dec 2023
Scope 1	104	ton CO ₂ e
Scope 2 market based	281	ton CO ₂ e
Scope 2 location based	289	ton CO ₂ e
Scope 3 Uthyrda leasade tillgångar	33	ton CO ₂ e

Scope 1: Verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.
 Scope 2: Verksamhetens indirekta utsläpp från inköpt energi som el, ånga, värme, 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.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jan – dec 2023
Hysesintäkter	79 069	81 134	39 635	42 500	184 008
Intäkter från operativa verksamheter	87 506	128 281	38 983	66 886	223 215
Övriga rörelseintäkter	5 433	888	4 281	195	14 472
Intäkter	172 008	210 304	82 899	109 582	421 695
Fastighetskostnader *	-46 042	-46 995	-19 262	-21 379	-94 470
Kostnader från Operativa verksamheter *	-110 019	-113 775	-56 868	-53 143	-215 280
Bruttoresultat	15 947	49 533	6 770	35 059	111 945
Administrationskostnader	-38 204	-49 759	-14 967	-26 070	-108 016
Vinst avyttring inventarier	-	-	-	-	2 173
Finansiella intäkter	4 017	60	2 079	46	7 435
Finansiella kostnader	-54 514	-48 831	-27 204	-23 674	-103 037
Resultat före värdeförändringar	-72 755	-48 997	-33 322	-14 639	-89 500
Resultat från andelar i intressebolag	13 332	-27 102	6 260	-23 720	1 176
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-239	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-9 499	68 966	-480	95 146	-40 106
Periodens resultat före skatt	-69 161	-7 133	-27 542	56 787	-128 430
Skatt på periodens resultat	-463	-18 024	-2 097	-10 610	1 039
Periodens resultat	-69 624	-25 157	-29 639	46 177	-127 391
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-65 390	-21 702	-27 853	45 716	-136 587
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 234	-3 455	-1 786	461	9 196
- varav andel av övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-1,1	-0,4	-0,5	0,7	-2,0

* En omklassificering har skett 2024 med avseende på redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Tidigare redovisades Skavstas fastighetskostnader som kostnader från Operativa verksamheter i sin helhet. Kostnader hänförliga till fastighetsdriften redovisas som fastighetskostnader. Jämförelseperioden 2023 har omklassificerats med ett belopp uppgående till 4,1 Mkr för andra kvartalet, 9,1 Mkr för sexmånadersperioden och 18,6 Mkr för helåret 2023.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Omsättning och resultat

Omsättning och resultat januari - juni 2024

Koncernens intäkter under årets första sex månader uppgick till 172,0 Mkr (210,3), varav 79,1 Mkr (81,1) avser hyresintäkter och 87,5 Mkr (128,3) kommer från Operativa verksamheter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 48,3 Mkr (49,4) hänförligt till utbildningsverksamheten, 23,5 Mkr (35,5) till flygplatsdrift och 15,6 Mkr (43,3) kommer från eventverksamheten. Intäkter från flygplatsdriften minskade då Wizz Air hade färre tillgängliga flygplan, och det därmed var färre passagerare som passerade flygplatsen. För eventverksamheten påverkades jämförelseperioden positivt av uthyrningen under Sveriges ordförandeskap i EU som pågick under första halvåret 2023. För mer information angående avtal med kunder, se sidan 20.

Fastighetskostnaderna uppgick till 46,0 Mkr (47,0). En omklassificering har skett 2024 med avseende på redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Tidigare redovisades Skavstas fastighetskostnader som kostnader från Operativa verksamheter i sin helhet. Nu redovisas kostnader hänförliga till fastighetsdriften som fastighetskostnader. Jämförelseperioden 2023 har omklassificerats med 9,1 Mkr.

Kostnader från Operativa verksamheter minskade till 110,0 Mkr (113,8). En ändring av omfördelning av lönekostnader innebär att kostnader om 23,2 Mkr (12,1) omfördelats från administrationskostnader till kostnader för Operativa verksamheter. Bruttoresultatet uppgick till 15,9 Mkr (49,5), varav 56,0 Mkr (45,8) avser resultat från Fastighetsförvaltning och -46,0 Mkr (-9,3) resultat från Operativa verksamheter.

Administrationskostnader består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finanshantering. Administrationskostnaderna uppgick till 38,2 Mkr (49,8), och påverkas av omfördelningen av lönekostnader som innebär att kostnader om 23,2 Mkr (12,1) omfördelats från administrationskostnader till kostnader för Operativa verksamheter. Finansnettot uppgick till -50,5 Mkr (-48,8).

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 13,3 Mkr (-27,1), och påverkades av positiv värdeförändring i nyproduktionsprojekt. Då fastigheterna i intressebolag ännu inte är färdigställda påverkas inte resultatandelen av hyresintäkter eller fastighetskostnader. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -9,5 Mkr (69,0) och påverkades av förändrade avkastningskrav. Koncernens samtliga fastigheter värderades externt, av Forum Fastighetsekonomi, per den 30 juni 2024.

Skatt på periodens resultat uppgick till -0,5 Mkr (-18,0) och innehåller uppskjuten skatt på avyttrade fastigheter om 3,1 Mkr (0,0). Periodens resultat uppgick till -69,6 Mkr (-25,2), motsvarande -1,1 kr (-0,4) i resultat per aktie.

Omsättning och resultat, andra kvartalet 2024

Det andra kvartalet uppgick intäkterna till 82,9 Mkr (109,6), varav 39,6 Mkr (42,5) avser hyresintäkter och 39,0 Mkr (66,9) avser intäkter från Operativa verksamheter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 24,3 Mkr (24,2) hänförligt till utbildningsverksamheten, 11,8 Mkr (20,4) till flygplatsdrift och 2,8 Mkr (21,9) till eventverksamheten. Intäkterna för kvartalet påverkades av samma faktorer som sexmånadersperioden.

Fastighetskostnaderna uppgick till 19,3 Mkr (21,4). Omklassificeringen av av fastighetskostnader medför att kostnader för Operativa verksamheter kvartal 2, 2023 omklassificerats till fastighetskostnader med 4,1 Mkr.

Kostnader från Operativa verksamheter uppgick till 56,9 Mkr (53,1). Omfördelning av lönekostnader innebär att kostnader om 16,0 Mkr (6,0) omfördelats från administrationskostnader till kostnader för Operativa verksamheter.

Bruttoresultatet uppgick till 6,8 Mkr (35,1). Av bruttoresultatet avser 29,8 Mkr (26,8) resultat från Fastighetsförvaltning och -29,0 Mkr (1,0) resultat från Operativa verksamheter.

Administrationskostnaderna uppgick till 15,0 Mkr (26,1), och påverkas av omfördelningen av lönekostnader som innebär att kostnader om 16,0 Mkr (6,0) omfördelats från administrationskostnader till kostnader för Operativa verksamheter. Finansnettot uppgick till -23,6 Mkr (-95,6). Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 6,3 Mkr (-23,7). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -0,5 Mkr (95,2).

Skatt på periodens resultat uppgick till -2,1 Mkr (-10,6). Periodens resultat uppgick till -29,6 Mkr (46,2), motsvarande -0,5 kr (0,7) i resultat per aktie.

Koncernens finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Goodwill	22 550	15 718	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1 436	652	844
Förvaltningsfastigheter	5 939 300	6 054 750	5 956 550
Rörelsefastigheter	539 784	554 845	549 575
Nyttjanderättstillgångar	8 249	8 812	9 529
Varulager	2 092	2 978	1 750
Övriga anläggningstillgångar	83 494	80 232	79 884
Andelar i intressebolag	346 248	304 637	332 904
Anläggningstillgångar	6 943 153	7 022 624	6 946 754
Kortfristiga fordringar	254 532	132 603	232 960
Likvida medel	247 295	244 939	234 216
Omsättningstillgångar	501 827	377 542	467 176
SUMMA TILLGÅNGAR	7 444 980	7 400 167	7 413 930

Eget kapital och skulder

Eget kapital	4 452 083	4 623 917	4 521 707
Långfristiga skulder	681 359	1 625 003	1 427 345
Förskott	200 000	-	100 000
Långfristiga leasingkulder	6 847	4 555	1 461
Uppskjuten skatteskuld	917 078	935 571	916 507
Avsättningar	50 000	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder	1 855 284	2 615 129	2 495 313
Räntebärande skulder	911 275	20 098	170 386
Kortfristiga leasingkulder	1 402	4 294	7 404
Aktuella skatteskulder	18 877	1 304	21 939
Övriga kortfristiga skulder	206 059	135 426	197 181
Summa kortfristiga skulder	1 137 613	161 122	396 910
Summa eget kapital och skulder	7 444 980	7 400 167	7 413 930

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltnings- och rörelsefastigheter. Utöver dessa innehar bolaget en betydande mängd byggrätter. De kommersiella fastigheterna består av såväl förvaltningsfastigheter som sådana fastigheter som redovisningsmässigt hanteras som rörelsefastigheter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 juni 2024 till 6,49 Mdkr att jämföra med 6,52 Mdkr vid årsskiftet. I fastighetsbeståndet ingår en markanläggning belägen på arrenderad mark. Under första halvåret minskade marknadsvärdet på byggrätterna med 11 Mkr. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna minskade med 17 Mkr, varav 15 Mkr beror på avyttring. Marknadsvärdet på rörelsefastigheterna minskade med 10 Mkr. Sammantaget minskade marknadsvärdet på kommersiella fastigheter med 5 Mkr jämfört med 31 december 2023 (se tabeller på sidan 11). I redovisningen tas rörelsefastigheterna upp till bokfört värde.

Värderingsmetodik

Värdering av fastighetsbestånd utförs av externa, auktoriserade/certifierade värderare. Huvudmetoden för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DFC-modellen). Kalkylperiod som använts i värderingen uppgår till 10–20 år. För byggrätter och råmark bedöms marknadsvärdet utifrån ortsprismetoden genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt. Den stora mängden byggrätter i koncernen gör att alla byggrätter inte bedöms kunna exploateras samtidigt. Ett antagande om "väntetid" görs i värderingen där byggrätternas värde nuvärdesberäknas med en "vänsteränta" från den tänkta exploateringstidpunkten till dagens datum. Räntan har bedömts till 4 procent och väntetiden 0–20 år i Arlandastad och 0–50 år i Skavsta. För mer information om värderingsmetodik, se årsredovisningen för 2023, not 14, sida 62.

Antaganden om ianspråktagande av byggrätter vid värdering av dessa (exklusive joint ventures)

Arlandastad

Tid	Andel	Kvm BTA
Nu	1%	9 922
0-3 år	6%	59 532
4-5 år	30%	297 658
6-10 år	38%	377 033
11-15 år	15%	148 829
16-20 år	10%	99 219
	100%	992 192

Skavsta

Tid	Andel	Kvm BTA
Nu	7%	43 000
0-10 år	8%	50 000
10-20 år	8%	50 000
20-40 år	8%	50 000
40 år och framåt	68%	412 000
	100%	605 000

Antaganden avkastningskrav

Bedömning av avkastningskrav har gjorts individuellt för respektive fastighet. En nuvärdesberäkning av samtliga kassaflöden utfördes i modellen med en kalkylränta, motsvarande antaget avkastningskrav samt genomsnittligt inflationsantagande under kalkylperioden. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick per den 30 juni uppgick till 6,85 procent (6,89). Intervallet för genomsnittligt avkastningskrav uppgår till 5,75 – 9,25 procent (6,47 – 9,25 procent).

Väsentliga indata för fastighetsvärdering

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	30 jun 2024	31 dec 2023
Kalkylperiod, antal i år	10-20	10-20
Årlig inflation	2%	2%
Hysesutveckling, per år	2%	2%
Kalkylränta	8,98%	9,08%
Intervall, kalkylränta	7,87%-11,44%	8,58%-11,44%
Genomsnittlig direktavkastningskrav*	6,85%	6,89%
Intervall direktavkastningskrav	5,75%-9,25%	6,47%-9,25%
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad	6,45%	8,50%

Känslighetsanalys

Uppskattningen av fastigheternas verkliga värde är baserad på framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav och innehåller alltid ett mått av osäkerhet. I tabellen nedan redovisas förändring i verkligt värde vid förändring av enskilda värderingsparametrar.

Känslighetsanalys, verkligt värde	Förändring antagande på	30 jun 2024 Belopp i Tkr
Hyra	+/- 10 %	253 342
Driftskostnad	+/- 10 %	-48 333
Kalkylränta	+1 %-enhet	-234 989
Kalkylränta	-1 %-enhet	269 429
Direktavkastningskrav	+1 %-enhet	-98 769
Direktavkastningskrav	-1 %-enhet	140 171
Långsiktig vakansgrad	+3 %-enheter	-133 861

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick till 346,2 Mkr (332,9) och utgörs främst av andelar i JV-bolaget Arlandastad F60 AB om 272,3 Mkr (269,7) och Arlandastad Extra Fem AB (Bake My Day) om 71,6 Mkr (70,1). Andelarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

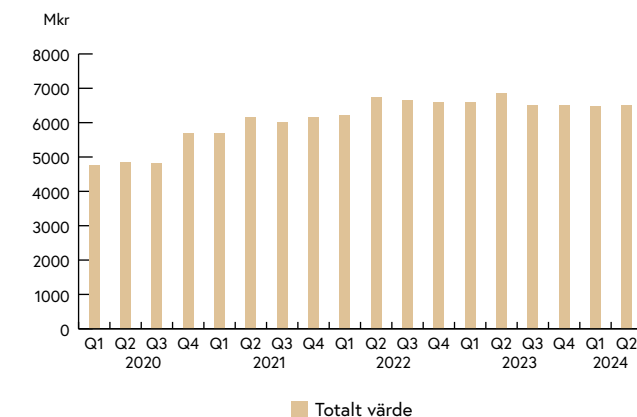
Redovisat värde rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	30 jun 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärde	550	575
Investeringar i befintliga fastigheter	3	15
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	-10
Periodens avskrivningar	-13	-30
Utgående redovisat värde	540	550

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	30 jun 2024	31 dec 2023
Verkligt värde per 1 januari	5 956	5 953
Investeringar i befintliga fastigheter	7	33
Avyttringar	-15*	-
Omklassificeringar	-	10
Orealiserade värdeförändringar	-10	-40
Verkligt värde per periodens slut	5 939	5 956
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Kommersiella fastigheter	2 587	2 593
Byggrätter	3 352	3 363

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Belåningsgrad fastighetsbestånd

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

Eget kapital

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick vid periodens slut till 7,4 Mdkr (7,4). Eget kapital uppgick till 4,5 Mdkr (4,5). Koncernens soliditet uppgick till 60 procent (61). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var -3,8 procent (-2,8).

Skatt

Uppskjuten skatteskuld per den 30 juni 2024 uppgick till 917,1 Mkr (916,5). Den uppskjutna skatteskulden är väsentligen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Avsättningar

I samband med förvärvet av Stockholm Skavsta Airport gjordes en miljöutredning för att säkerställa vilka miljörisker som var förknippade med förvärvet. Den största miljörisken rör eventuell

framtida rening av en vattentäkt på flygplatsområdet. För miljöriskerna gjordes en avsättning om 50 Mkr i samband med tillträdet av Skavsta under andra kvartalet 2022. Avsättningen kvarstod oförändrad vid utgången av perioden.

Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 1 591,9 Mkr (1 597,0). Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 6,50 procent (6,16). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,5 (1,16). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 1,6 år (2,5).

Bolagets finansiering utgörs främst av banksskuld som omfattas av lånekonventioner relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Konventionerna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Per den 30 juni 2024 uppfyllde bolaget samtliga konventioner enligt låneavtal med bank. Diskussioner om refinansiering av utestående förlagslån och befintlig banksskuld sker inom ramen för den löpande verksamheten.

Finanspolicyn ger möjlighet att använda finansiella instrument bland annat för ränte- och lånelöptidshantering. Inga sådana instrument nyttjades under årets första sex månader.

Fördelning av räntebärande skulder

Belopp i Mkr	30 juni 2024	31 dec 2023
Fastighetslån	1 441,9	1 447,0
Förlagslån	150,0	150,0
Totala räntebärande skulder	1 591,9	1 597,0
Ej nyttjad kreditfacilitet	8,0	8,0

Kreditförfallostruktur 30 juni 2024

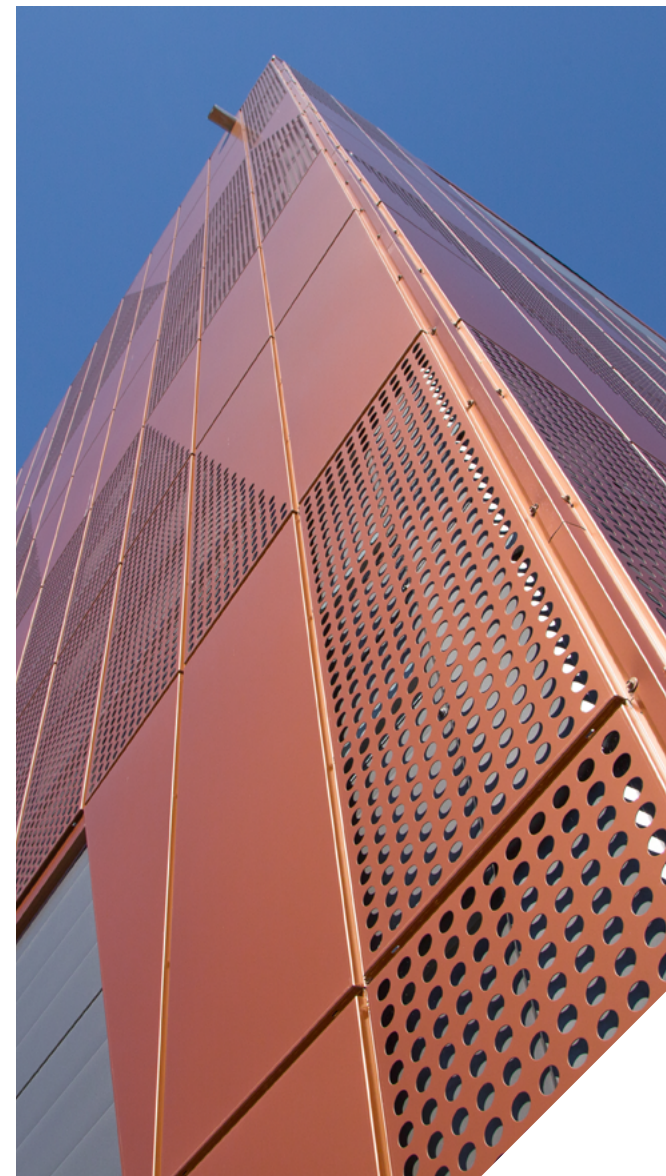
Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0-1 år	911,3	57
1-2 år	30,2	2
2-3 år	600,5	38
3-4 år	50,0	3
4-5 år	0,0	0
> 5 år	0,0	0
Totalt	1 591,9	100

*Avser försäljning av fastighet för Bankomat till JV.

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	569	834 256	3 813 022	1 227	4 649 073
Periodens resultat jan-jun 2023	-	-	-21 702	-3 455	-25 157
Övrigt totalresultat jan - jun 2023	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-06-30	569	834 256	3 791 320	-2 228	4 623 917
Periodens resultat jul-dec 2023	-	-	-114 885	12 651	-102 234
Övrigt totalresultat jul-dec 2023	-	-	-	-	-
Fusionsresultat	-	25	-	-	25
Eget kapital 2023-12-31	569	834 281	3 676 435	10 423	4 521 707
Periodens resultat jan-juni 2024	-	-	-65 390	-4 234	-69 624
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-06-30	569	834 281	3 611 045	6 189	4 452 083



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jan – dec 2023
Resultat före skatt	-69 161	-7 133	-27 542	56 787	-128 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13 295	-18 281	2 738	-67 066	92 154
Summa	-55 866	-25 414	-24 804	-10 279	-36 276
Betald skatt	-3 091	-3 164	-1 878	-1 692	19 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-58 957	-28 578	-26 682	-11 971	-16 433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av varulager	-342	22	-327	113	1 250
Förändring av rörelsefordringar	30 548	13 142	-11 808	990	-89 587
Förändring av rörelseskulder	7 176	-63 237	-5 849	-9 715	-1 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 575	-78 651	-44 666	-20 583	-106 251
Investeringsverksamheten					
Rörelseförvärv	-6 223	-	-6 223	-	-
Investeringar i fastigheter och inventarier	-17 169	-27 629	-10 575	3 095	-63 955
Avyttring av fastighet	14 761	-	-	-	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-607	-235	-456	-251	-427
Förvärv av finansiella tillgångar	-12	-29 736	-12	-3 394	-28 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 250	-57 600	-17 266	-550	-93 369
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån hos kreditinstitut	-	1 644 399	-	1 644 399	50 000
Mottaget Förskott	100 000	-	-	-	100 000
Amortering av låneskulder	-5 096	-1 657 517	-5 096	-1 654 299	-110 471
Kortfristig utlåning till närstående bolag	-51 000	-	-51 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43 904	-13 118	-56 096	-9 900	39 529
Periodens kassaflöde	13 079	-149 369	-118 028	-31 033	-160 091
Likvida medel vid periodens början	234 216	394 307	365 323	275 970	394 307
Likvida medel vid periodens slut	247 295	244 939	247 295	244 939	234 216

Erhållna och betalda räntor

Första halvåret 2024 erhöll koncernen 4,0 Mkr (0,0) i ränteintäkter och betalade 33,6 Mkr (46,0) i räntekostnader. År 2023 var ränteintäkterna 7,4 Mkr och räntekostnaderna 104,1 Mkr.

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till 13,1 Mkr (-149,4), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -21,6 Mkr (-78,7), investeringsverksamheten -9,3 Mkr (-57,6) och finansieringsverksamheten 43,9 Mkr (-13,1).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -59,0 Mkr (-28,6). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 13,3 Mkr (-18,3). Rörelsekapitalförändringen uppgick till 37,7 Mkr (-50,1).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -9,3 Mkr (-57,6). Under andra kvartalet förvärvades Verkstads och besiktningsteknik i Mälardalen AB, för 8,1 Mkr, vilket med avdrag för likvida medel i det förvärvade bolaget påverkar kassaflödet med -6,2 Mkr. Investeringar i fastigheter uppgick till -17,2 Mkr (-27,6) och avyttring av fastigheter till 14,8 Mkr (-).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 43,9 Mkr (-13,1) och innehåller en utbetalning från Trafikverket på 100 Mkr som ingår i posten Mottaget förskott, se sidan 21 för mer information. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 247,3 Mkr (244,9).

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jan – dec 2023
Av- och nedskrivningar	16 889	23 583	8 518	4 360	53 224
Realisationsresultat avyttring fastigheter	239	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9 499	-68 966	480	-95 146	40 106
Resultat från andelar i intresseföretag	-13 332	27 102	-6 260	23 720	-1 176
Summa	13 295	-18 281	2 738	-67 066	92 154

Segmentsredovisning – verksamhetsområden

Arlandastad Group utgörs av tre verksamhetsområden, tillika redovisningssegment; Fastighetsförädling, Förvaltning av fastigheter och Operativa verksamheter.

Fastighetsförädling omfattar konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen på närmare 8 miljoner kvm fördelat på två av Sveriges största utvecklingsprojekt, Explore Arlandastad och Explore Skavsta. Arbetet består av markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter. Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgästerna. Operativa verksamheter utgörs av rörelsedrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift.

En omklassificering under 2024 avseende redovisning av fastighetskostnader i Skavsta innebär att kostnader hänförliga till fastighetsdriften som tidigare redovisats som kostnader från Operativa verksamheter nu redovisas som fastighetskostnader. Sexmånadersperioden 2023 har omklassificerats med 9,1 Mkr, och andra kvartalet med 4,1 Mkr. Förändringen medför också att tabellen med segmentsredovisningen omklassificerats, vilket innebär att kostnader flyttats från segment Operativa verksamheter till segment Fastighetsförvaltning. Omfördelning av lönekostnader har också ändrats. Den innebär att kostnader för sexmånadersperioden om 23,2 Mkr (12,1) och 16,0 Mkr (6,0) för andra kvartalet omfördelats från administrationskostnader till kostnader för Operativa verksamheter.

Koncernen 2024 jan – jun, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hysesintäkter	2 956	96 383	6 129	-26 399	79 069
Intäkter från Operativa verksamheter	-	85	87 506	-85	87 506
Övriga intäkter	4 592	164	626	51	5 433
Rörelseintäkter	7 548	96 632	94 261	-26 433	172 008
Fastighetskostnader	-1 044	-25 459	-6 523	-	-33 026
Avskrivning fastigheter	-3	-11 989	-1 024	-	-13 016
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-3 171	-132 680	25 831	-110 019
Bruttoresultat	6 502	56 013	-45 967	-602	15 947
Administrationskostnader	-988	-11 078	-10 139	-15 999	-38 204
Finansnetto	3 294	-47 398	-383	-6 010	-50 497
Resultat före värdeförändringar	8 808	-2 462	-56 488	-22 611	-72 755
Resultat från andelar i intressebolag	13 332	-	-	-	13 332
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-239	-	-	-239
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-14 050	4 551	-	-	-9 499
Resultat före skatt	8 089	1 849	-56 488	-22 611	-69 161
Verkligt värde fastigheter	3 352 000	2 587 300	553 000	-	6 492 300

Koncernen 2023 jan – jun, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hysesintäkter	13 014	87 255	2 765	-21 900	81 134
Intäkter från Operativa verksamheter	-	-	128 281	-	128 281
Övriga intäkter	0	50	105	734	889
Rörelseintäkter	13 014	87 305	131 151	-21 166	210 304
Fastighetskostnader	164	-24 006	-5 324	-331	-29 498
Avskrivning fastigheter	-	-17 497	-	-	-17 497
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-	-135 079	21 304	-113 775
Bruttoresultat	13 178	45 802	-9 253	-193	49 533
Administrationskostnader	-2 740	-15 355	-13 854	-17 810	-49 759
Finansnetto	6	-47 122	-1 675	20	-48 771
Resultat före värdeförändringar	10 444	-16 675	-24 782	-17 983	-48 997
Resultat från andelar i intressebolag	-27 102	-	-	-	-27 102
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-99 914	168 880	-	-	68 966
Resultat före skatt	-116 572	152 205	-24 782	-17 983	-7 133
Verkligt värde fastigheter	3 507 450	2 547 300	566 250	-	6 621 000

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 96,4 Mkr (87,3*).

Fastighetskostnaderna uppgick till 25,5 Mkr (24,0) och avskrivningar på rörelsefastigheterna uppgick till 12,0 Mkr (17,5) Bruttoresultatet uppgick till 56,0 Mkr (45,8).

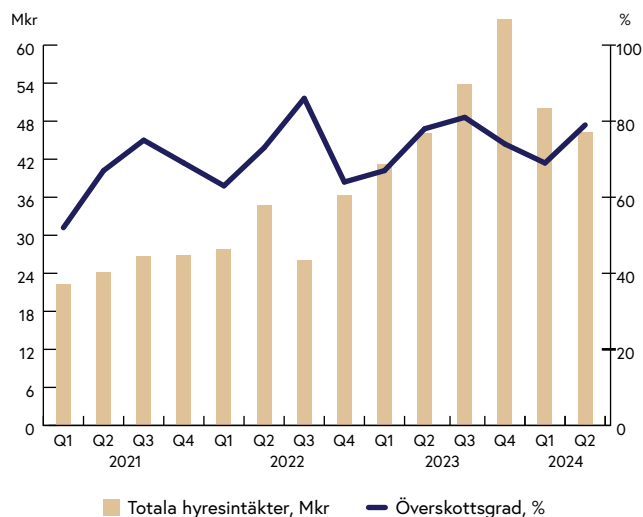
Administrationskostnaderna uppgick till 11,1 Mkr (15,4). Finansiella poster uppgick till -47,4 Mkr (-47,1) och avser främst räntekostnader för lånefinansiering. Genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 6,50 procent (6,16) för perioden.

Resultat före värdeförändringar uppgick till -2,5 Mkr (-16,7).

Arlandastad Group fastställer värdet på förvaltningsfastigheter genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut varje kvartal. Per den 30 juni 2024 har fastigheterna värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen uppgick till 6,85 procent (6,89). Underliggande hyresvärde uppgick till 237,4 Mkr (237,8).

* I hyresintäkterna ingår koncerninterna hyror, vilka elimineras på koncernnivå, se tabeller sida 14.

Hyresintäkter och överskottsgrad



Nyckeltal, Fastighetsförvaltning	Ackumulerat		Kvartal		Helår
	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jan– dec 2023
Driftnetto, Mkr	70,9	63,2	36,7	35,7	154,3
Överskottsgrad, %	74	72	79	78	75
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-2,5	-16,7	2,1	-2,5	18,2
Underliggande hyresvärde, Mkr	237,4	213,7	237,4	213,7	237,8
Förändring av underliggande hyresvärde, %	-0,2	14,9	0,8	19,6	27,9
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	-0,2	14,9	0,8	19,6	27,9
Belåningsgrad, %	25	25	25	25	25
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 587	2 547	2 587	2 547	2 593

Verksamhetsområde Fastighetsförädling

Fastighetsförädling är den verksamhetsdel inom Arlandastad Group som hanterar konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen som bolaget förfogar över.

Explore Arlandastad är ett utvecklingsprojekt om 2,9 miljoner kvm mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport. Per 30 juni 2024 hade mindre än tio procent tagits i anspråk av de potentiella byggrätterna om cirka 1,3–1,4 miljoner kvadratmeter bruttototalarea, BTA, inom Explore Arlandastad.

Explore Skavsta är ett 4,8 miljoner kvm stort utvecklingsprojekt vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an och Oxelösunds djuphamn, och där den kommande järnvägen Ostlänken kommer att dras fram.

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheter i Arlandastad Group uppgår till 3 352 Mkr, en minskning med 12 Mkr från årsskiftet och med 155 Mkr jämfört med motsvarande period 2023. Nedgången under tolv månadersperioden beror på generellt högre avkastningskrav.

Sedan årsskiftet har byggrätternas genomsnittliga värde i Explore Arlandastad minskat från 3 181 till 3 165 kr/kvadratmeter BTA. Under motsvarande period har det genomsnittliga värdet på byggrätterna i Explore Skavsta ökat från 287 till 313 kr/kvadratmeter BTA. Den totala projektvinsten uppgick till 39 procent (40).

Nyckeltal, Fastighetsförädling

	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Investeringar, Mkr	7	29	48
Projektvinst %	39	40	40
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 165	3 318	3 181
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	313	307	287
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 352	3 507	3 364



Verksamhetsområde Operativa verksamheter

Operativa verksamheter består främst av tre dotterbolag. Training Partner erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter i fordonsindustrin. Scandinavian XPO bedriver eventverksamhet. Stockholm Skavsta Airport driver flygplatsen i Skavsta.

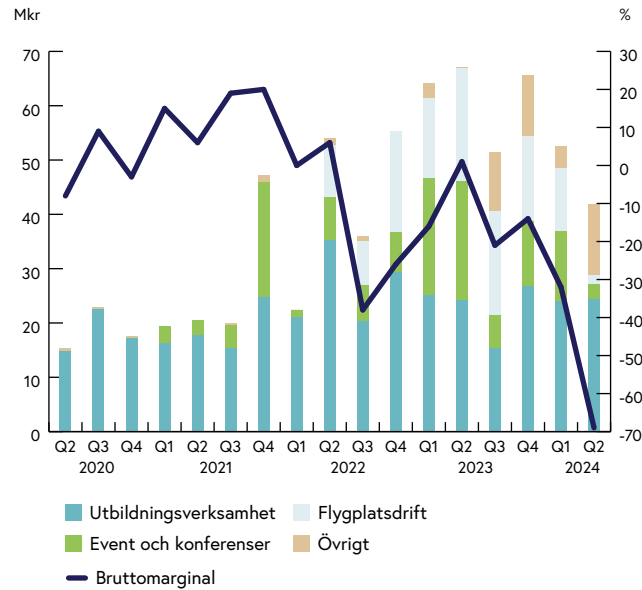
Rörelseintäkterna uppgick till 94,3 Mkr (131,2). Intäkter från utbildningsverksamheten bidrog med 48,3 Mkr (49,4) och flygplatsverksamheten med 23,5 Mkr (35,5). Intäkter från eventverksamheten uppgick till 15,6 Mkr (43,3). Intäkter från flygplatsdriften sjönk på grund av färre tillgängliga flygplan från Wizz Air. För eventdelen påverkades jämförelseperioden positivt av uthyrning under Sveriges ordförandeskap i EU första halvåret 2023. Training Partner förvärvade under perioden Verkstad och Besiktningsteknik i Mälardalen AB (VBT), för 8,1 Mkr.

Total orderstock, förbokade evenemang och utbildningar, uppgick vid periodens slut till 92,4 Mkr (93,8), varav 68,0 Mkr (64,2) bedöms redovisas kommande tolv månader. Flygplatsdrift ingår inte i orderstocken. Bruttoresultatet sjönk till -46,0 Mkr (-9,3), främst på grund av Stockholm Skavsta Airport. Omfördelning av lönekostnader innebär att kostnader för sexmånadersperioden om 23,2 Mkr (12,1) och 16,0 Mkr (6,0) för andra kvartalet omfördelats från administrationskostnader till kostnader för Operativa verksamheter.

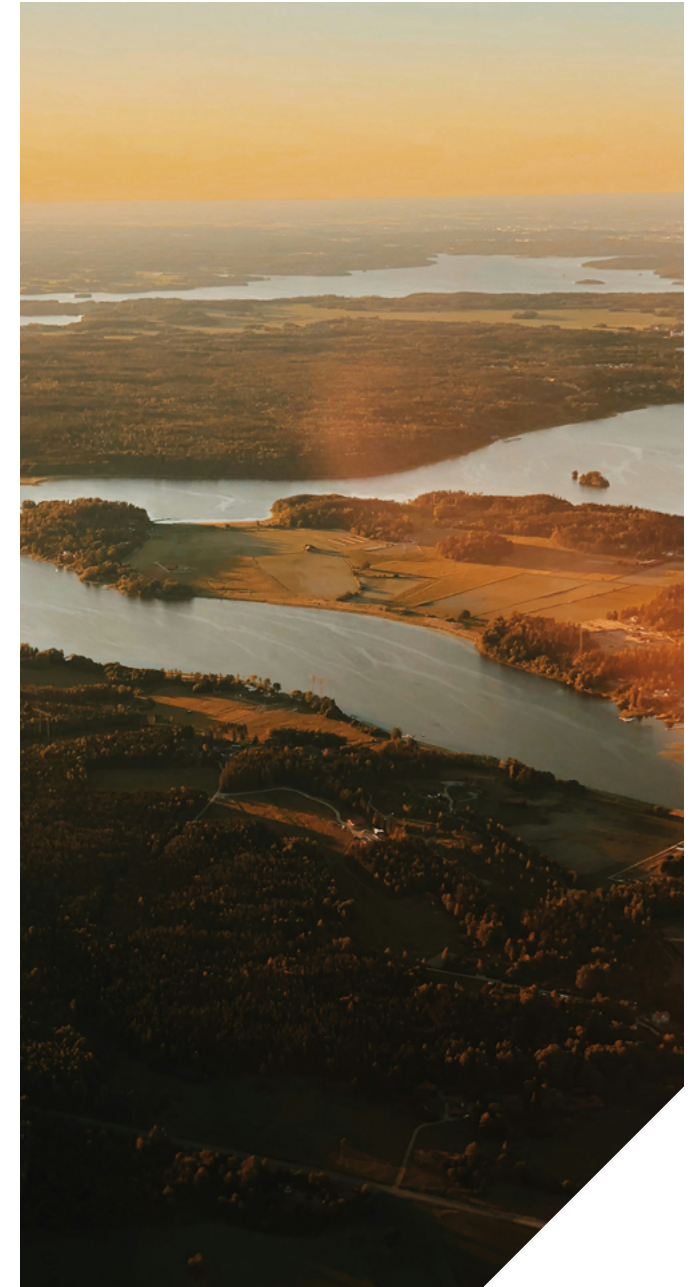
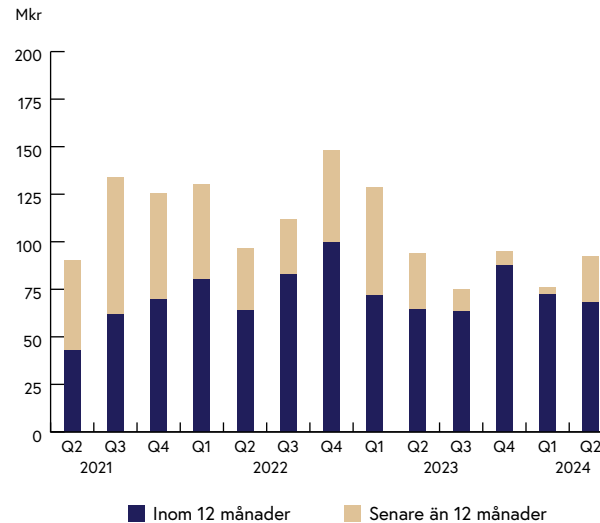
Nyckeltal Operativa verksamheter

Mkr	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	Apr–jun 2024	Apr–jun 2023	Jan–dec 2023
Rörelseintäkter från Operativa verksamheter	94,3	131,1	41,9	68,1	223,2
Bruttoresultat	-46,0	-9,3	-29,0	4,2	-37,6
Total orderstock	92,4	93,8	92,4	93,8	95,1
Orderstock kommande 12 månader	68,0	64,2	68,0	64,2	87,5

Totala intäkter och bruttomarginal



Orderstock



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	Apr–jun 2024	Apr–jun 2023	Jan–dec 2023
Hysesintäkter	-	10 189	-	4 811	9 989
Övriga rörelseintäkter	3 904	5 768	1 956	2 896	11 576
Totala intäkter	3 904	15 957	1 956	7 707	21 565
Fastighetskostnader	120	-4 792	157	-1 976	-5 680
Driftsöverskott	4 024	11 165	2 113	5 731	15 885
Administrationskostnader	-22 405	-22 951	-11 561	-13 166	-44 819
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-199	-2 824	-99	-1 430	-3 022
Finansnetto	-3 842	149 733	-1 879	154 642	152 977
Resultat från andelar i koncernföretag	-74 200	-	-74 200	4 909	-
Förvaltningsresultat	-96 622	135 123	-85 626	150 686	121 021
Förlust avyttring fastighet	-	-44 641	-	-44 641	-44 641
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-28 727
Resultat före skatt	-96 622	90 482	-85 626	106 045	47 653
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-4 703
Periodens resultat	-96 622	90 482	-85 626	106 045	42 950
Totalresultat för moderbolaget					
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-96 622	90 482	-85 626	106 045	42 950
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-96 622	90 482	-85 626	106 045	42 950

Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncernadministration. Totala intäkter uppgick för perioden till 3,9 Mkr (16,0). Hysesintäkterna uppgick till 0,0 Mkr (10,2). Avsaknaden av hysesintäkter beror på förra årets omstrukturering av låneportföljen där fastigheter och lån flyttades från moderbolaget till en underkoncern. Övriga rörelseintäkter uppgick till 3,9 Mkr (5,8), och avser huvudsakligen Management fee samt vidarefakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen.

Administrationskostnaderna uppgick till 22,4 Mkr (23,0). Av- och nedskrivningar uppgick till 0,2 Mkr (2,8). Finansnettot uppgick till -3,8 Mkr (149,7). Resultat från andelar i koncernföretag om -74,2 Mkr (0,0) avser nedskrivning av andelar i koncernföretag. Resultatet för moderbolaget uppgick till -96,6 Mkr (90,5).

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar

Belopp i Tkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	267	-
Andelar i koncernföretag	43 397	32 197	32 197
Fordringar hos koncernföretag	874 740	864 278	1 045 003
Övriga anläggningstillgångar	64 202	68 740	64 312
Anläggningstillgångar	982 339	965 482	1 141 512
Fordringar hos koncernföretag	124 445	37 840	66 186
Övriga kortfristiga fordringar	84 102	31 612	79 752
Kassa och bank	61 284	154 112	75 581
Omsättningstillgångar	269 831	223 563	221 519
Summa tillgångar	1 252 170	1 189 046	1 363 031
Eget kapital i skulder			
Eget kapital	886 231	1 030 385	982 853
Skulder till kreditinstitut	-	150 000	-
Långfristiga skulder	-	150 000	-
Skulder till koncernföretag	211 736	0	218 723
Kortfristiga skulder	154 203	8 661	161 455
Kortfristiga skulder	365 939	8 661	380 178
Summa eget kapital och skulder	1 252 170	1 189 046	1 363 031

Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansslutning uppgick till 1 252,2 Mkr jämfört med 1 363,0 Mkr vid årsskiftet och 1 189,0 Mkr vid motsvarande tidpunkt 2023. Eget kapital uppgick till 886,2 Mkr jämfört med 982,9 Mkr vid årsskiftet och 1 030,4 Mkr vid utgången av andra kvartalet 2023. I posten kortfristiga skulder om 154,2 Mkr ingår räntebärande förlagslån om 150,0 Mkr.

I samband med en omstrukturering av koncernens låneportfölj såldes fastigheten Norslunda 1:8 internt andra kvartalet 2023.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	569	530 918	216 605	191 811	939 903
Omföring av föregående års resultat	-	-	191 811	-191 811	-
Periodens resultat jan-jun 2023	-	-	-	90 482	90 482
Eget kapital 2023-06-30	569	530 918	408 416	90 482	1 030 385
Periodens resultat jul-dec 2023	-	-	-	-47 532	-47 532
Eget kapital 2023-12-31	569	530 918	408 416	42 950	982 853
Omföring av föregående års resultat	-	-	42 950	-42 950	-
Periodens resultat jan - jun 2024	-	-	-	-96 622	-96 622
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-06-30	569	530 918	451 366	-96 622	886 231



Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda var vid periodens slut 125 (159) personer.

Säsongsvariationer

Arlandastad Groups driftsöverskott påverkas av säsongsvariationer avseende driftskostnader. Generellt är kostnaderna högre årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel såsom snöröjning. Även Operativa verksamheter har säsongsvariationer där verksamheten minskar under jul- och nyårshelgerna samt under sommarmånaderna.

Redovisningsprinciper

Arlandastad Group upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering presenteras såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade sedan årsredovisningen föregående år.

Transaktioner med närstående

Som närstående bolag till moderföretaget avses dotter- och intresseföretag. Under kvartal 2 har 25 Mkr lånats ut till Bake My Day Holding AB till marknadsmässig ränta. Bake My Day Holding AB är delägare i intressebolaget Arlandastad Extra Fem AB. Vidare har 26 Mkr lånats ut till intressebolaget BM Norslunda AB. För mer information om transaktioner med närstående, se not 21 och 22 i årsredovisningen 2023, sida 64.

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. Koncernens intäkter som redovisas

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

Intäkter från Operativa verksamheter

Intäkter från Operativa verksamheter redovisas i enlighet med IFRS 15. Intäkten redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Bedömningen är att respektive utbildningstillfälle eller event utgör ett eget prestationsåtagande.

Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period föregående år. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Verkligt värde baseras i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen. Det 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 förvaltningsfastigheterna, se Not 14 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen 2023, sida 61-62.

För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. Under 2024 har Forum Fastighetsekonomi AB anlåtats för att uppskatta det verkliga värdet av fastighetsinnehavet. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell där framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DCF-metoden). För byggrätter bedöms marknadsvärdet med en utökad ortsprismetod genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

Fastighetsvärderingen grundas på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data med störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Fastighetsbeståndet värderas, liksom tidigare år, av externa värderare fyra gånger per år vid kvartalsskifte. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värdering vid periodens slut jämfört med värdering vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader och 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 koncernens produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål och redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar i enlighet med IAS16. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen, gör bolaget 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 bolaget fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 10 procent av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en

rörelsefastighet. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Den beräknade nyttjandeperioden för rörelsefastigheter är 25 år.

Värdering av räntebärande skulder

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfälle värderas de enligt effektivräntemetoden.

Kassaflödets uppställning

En förändring av kassaflödets uppställningsform har skett då rapporten utgår från resultat före skatt, i enlighet med IAS 7. Jämförelseperioderna har omräknats, vilket medfört att posten "Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet" ökats med värdeförändring på fastigheter och resultat från andelar i intressebolag.

Skadeersättning från Trafikverket för arbeten kopplade till den planerade Ostlänken

Arlandastad Groups dotterbolag Stockholm Skavsta Flygplats AB ingick i oktober 2023 avtal med Trafikverket om skadeersättning om 385 Mkr för åtgärder på anläggningen som behöver göras 2024–2027 som förberedelser för framdragande av järnvägsprojekt Ostlänken. Bolaget erhöll i december 2023 en första utbetalning under avtalet på 100 Mkr. I mars 2024 erhöles ytterligare 100 Mkr. Under kommande år kommer ytterligare 185 Mkr erhållas, varav cirka 50 Mkr senare under 2024.

I enlighet med IAS 20 kommer bolaget redovisa erhållna belopp som förskott för åtgärder som ska vidtas för att uppfylla åtaganden i avtalet. Intäkter kommer således redovisas i takt med att kostnader för åtagandena uppstår så att intäkter mot kostnader

matchas. I den mån belopp kvarstår, i enlighet med planen för kostnaden för skadeersättningen, kommer sådant belopp intäktsredovisas när kostnadens storlek för kvarvarande åtaganden går att bedöma med erforderlig tillförlitlighet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I bolaget är framför allt fastighetsvärdering, projektverksamhet, finansiering samt uthyrning, med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek, prioriterade områden för riskhantering. Bolaget har rutiner för att kontinuerligt värdera och minimera dessa risker.

Tillgång till lånat kapital har varierat i en ansträngd kapitalmarknad med stigande kreditkostnader som följd. Utöver vad som framgår ovan beskrivs koncernens och moderbolagets risker och riskhantering i årsredovisningen för 2023. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2023.

Ägarstruktur

Antal utstående aktier 30 juni 2024 var 63 255 586 stycken. Stängningskursen den 28 juni 2024 var 26,50 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 1 676 Mkr. Största aktieägare per den 28 juni 2024 i Arlandastad Group AB utgjordes av Gelba Management AB med 46,6 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 14,2 procent och Styviken Invest AS med 9,8 procent.

Utdelningspolicy

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

Årsstämma 2024

Vid Arlandastad Groups årsstämma 16 april 2024 fastställdes årsredovisningen för 2023. Ingen utdelning beslutades.

Styrelsen ska bestå av åtta ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma nyvaldes Krister Karlsson till ny styrelseledamot, Peter Wågström, som även utsågs till ordförande, Leif West, Per Taube, Sunniva Fallan Röd, Maria Rankka, Tomas Rudin och Peter Markborn omvaldes. Lars Thagesson har avböjt omval som styrelseledamot.

Stämman beslutade om långsiktigt incitamentsprogram "LTIP 2024" samt emission av teckningsoptioner och efterföljande överlåtelse av aktier och/eller teckningsoptioner. För mer information se: arlandastadgroup.se/sv/bolagsstyrning/bolagsstamma

Årsstämman beslutade bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, fram till nästa årsstämma kunna besluta om att emittera aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner som innebär en utspädning av aktiekapitalet vid årsstämman med högst 10 procent.

Vid årsstämman fattades beslut om omval av Ernst&Young AB som revisionsbolag med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor.

Under konstituerande styrelsemöte efter årsstämman valdes Leif West som vice styrelseordförande.

Försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Arlandastad den 18 juli 2024
Arlandastad Group AB (publ)

Bolagets revisorer har inte granskat rapporten för de första sex månaderna 2024.

Denna information är sådan information som Arlandastad Group är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 18 juli 2024 kl. 08.00 CET.

Kalender

14 november 2024

Delårsrapport
för perioden januari – september 2024

13 februari 2025

Bokslutskommuniké 2024

Peter Wågström

Styrelseordförande

Krister Karlsson

Styrelseledamot

Tomas Rudin

Styrelseledamot

Leif West

Styrelseledamot, vice ordförande

Peter Markborn

Styrelseledamot

Per Taube

Styrelseledamot

Sunniva Fallan Röd

Styrelseledamot

Maria Rankka

Styrelseledamot

Dieter Sand

Verkställande direktör

Finansiella definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning samt avskrivning på rörelsefastigheter.

Bruttoresultat operativa verksamheter

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

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under perioden.

Orderstock intäkter från operativa verksamheter

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital justerat för verkligt värde på hela fastighetsbeståndet med återläggning av uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Substansvärde (NAV) används för att ge intressenter information om Arlandastad Groups långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Fastighetsrelaterade definitioner

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader

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

Genomsnittligt direktavkastningskrav

Genomsnittligt direktavkastningskrav utgörs av det vägda genomsnittet av de bedömda direktavkastningskraven för restvärdeberäkningen för respektive fastighet.

Hysesintäkter

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

Hysesvärde

Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg.

LOA, kvm

Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

Projektvinst, %

Marknadsvärdet efter genomförda projekt minus total investering i procent av total investering.

Överskottsgrad, %

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

Härledning av nyckeltal

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

Överskottsgrad Tkr	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jan – dec 2023
Hysesintäkter	96 383	87 255	46 284	45 967	205 134
Fastighetskostnader	-25 459	-24 006	-9 586	-10 187	-50 751
Driftnetto	70 924	63 249	36 698	35 780	154 383
Överskottsgrad	74%	72%	79%	78%	75%

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa löpande intjäning i fastighetsförvaltningen.

Räntetäckningsgrad Fastighetsförvaltning

Tkr	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jan – dec 2023
Driftnetto	70 924	63 249	36 698	35 780	154 383
Finansiella kostnader	-47 398	-47 122	-23 670	-22 777	-94 208
Räntetäckningsgrad	1,5	1,3	1,6	1,6	1,6

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Resultat per aktie (Kr)	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jan – dec 2023
Periodens resultat	-69 624	-25 157	-29 639	46 177	-127 391
Medelantal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Resultat per aktie	-1,1	-0,4	-0,5	0,7	-2,0

Definition

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Motivering

Används för att belysa avkastning på aktierna.

Härledning av nyckeltal

Belåningsgrad, fastigheter

Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder	1 592 634	1 645 101	1 597 731
Verkligt värde fastigheter	6 492 300	6 621 000	6 506 125
Belåningsgrad	25%	25%	25%

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Avkastning på eget kapital

Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Periodens resultat (R12)	-171 858	-219 538	-127 391
Ingående eget kapital	4 520 258	4 846 818	4 651 396
Utgående eget kapital	4 445 895	4 629 694	4 520 258
Genomsnittligt eget kapital	4 483 077	4 738 256	4 585 827
Avkastning på eget kapital	-3,8%	-4,6%	-2,8%

Definition

Periodens resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare.

Motivering

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

Soliditet

Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Eget kapital	4 452 083	4 629 694	4 521 707
Balansomslutning	7 444 980	7 400 167	7 413 930
Soliditet	60%	63%	61%

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

Substansvärde (NAV) per aktie

Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Eget kapital	4 452 083	4 629 694	4 521 707
Uppskjuten skatteskuld	917 078	935 571	916 507
Antal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Substansvärde	5 369 161	5 565 265	5 438 214
Substansvärde (NAV) per aktie	84,9	88,0	86,0

Definition

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

Motivering

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

För ytterligare information, vänligen kontakta

Dieter Sand, VD och koncernchef, dieter.sand@arlandastad.se +46 722-253 771
Henrik Morén, CFO, henrik.moren@arlandastad.se +46 70-300 63 38

Arlandastad Group AB

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

Besöksadress:

Cederströms Slinga 17, 195 61 Arlandastad



Arlandastad Group AB

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