

# Bokslutskommuniké januari – december 2024

## Händelser i korthet

### Fjärde kvartalet

- Intäkterna uppgick till 91,8 Mkr (124,7), varav 49,1 Mkr (60,1) avser hyresintäkter, och 40,6 Mkr (54,3) intäkter från Operativa verksamheter
- Bruttoresultatet uppgick till 5,0 Mkr (39,3)
- Periodens resultat uppgick till -30,1 Mkr (20,2), varav orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 11,2 Mkr (9,0)
- Byggnation färdigställdes av ett bageri på 10 000 kvm till Bake My Day

### Tolv månadersperioden

- Intäkterna uppgick till 338,7 Mkr (421,7) varav 168,4 Mkr (184,0) avser hyresintäkter, och 161,7 Mkr (223,2) intäkter från Operativa verksamheter
- Bruttoresultatet uppgick till 28,3 Mkr (111,9), främst till följd av lägre intäkter från Operativa verksamheter
- Periodens resultat uppgick till -87,6 Mkr (-127,4), varav orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 45,6 Mkr (-40,1)
- Byggnaden till Bankomat med ett 15-årigt hyresavtal i Arlandastad stod klar och fastigheten köptes ut från det gemensamma JV-bolaget med BRA Bygg. Ett nytt JV ingicks med BRA Bygg för att uppföra en byggnad i Arlandastad, och JV-bolaget tecknade ett 10-årigt hyresavtal med One More. Inflyttning beräknas till sommaren 2025
- Avtal tecknades om förvärv av 50 procent av fastighet om 57 000 kvm mark och JV med Fjellskärs Gård för utveckling av fastigheten
- Försäljning av mark till Connect Skavsta Property för 17 Mkr med en reavinst om 15,5 Mkr
- Nya, förlängda och utökade hyresavtal ingicks med bland annat Autohero, Avincis Aviation Sweden, Bankomat, Hyundai, Luftfartsverket, Ramirent, Renault och Tufvassons

### Efter periodens utgång

- Försäljning av 4 890 kvm mark till evroc för 25 Mkr motsvarande 5 100 kr/kvm byggrätt samt avsiktsförklaring med JSR om försäljning av 12 000 kvm byggrätt för 60 Mkr, motsvarande 5 000 kr/kvm byggrätt. Det bokförda värdet på byggrätterna uppgår till 3 180 kr/kvm
- Avtal ingicks med Mercedes-Benz och Nima Energy om snabbladdare för elbilar i Arlandastad, vilket väntas leda till ökade besöksflöden. I Skavsta tecknades hyresavtal med bland annat SAAB
- I linje med utdelningspolicyen föreslår styrelsen att utdelning inte lämnas för 2024

### Marknadsvärde fastighetsportföljen

6 638 MKR

### Intäkter

338,7 MKR

### Likvida medel

163,8 MKR

### NAV per aktie

84,7 KR

	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Intäkter, Mkr	338,7	421,7	91,8	124,7
Bruttoresultat, Mkr	28,3	111,9	5,0	39,3
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-139,7	-89,5	-35,0	-19,5
Resultat före skatt, Mkr	-79,0	-128,4	-25,9	23,5
Periodens resultat, Mkr	-87,6	-127,4	-30,1	20,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,4	-2,0	-0,5	0,3
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,4	-2,0	-0,5	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	-111,7	-106,3	-24,3	-49,9
Belåningsgrad, fastigheter %	24	25	24	25
Avkastning på eget kapital %	-2,0	-2,8	-2,0	-2,8
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 638	6 515	6 638	6 515
Förändring i underliggande hyresvärde, %	1,4	27,9	1,4	7,5
Underliggande hyresvärde, Mkr	241,2	237,8	241,2	237,8
Överskottsgrad % *	75	75	78	74
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	15,2	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	45,6	-40,1	11,2	9,0
<b>Aktien</b>				
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	84,7	86,0	84,7	86,0

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

# Betydande projektpotential

2024 var ett händelserikt år. Vi ökade utvecklings-takten genom framgångsrika samarbeten, och realiserade värden som visar på den betydande projektpotentialen i både Arlandastad och Skavsta. Samtidigt fortsatte vi att anpassa och effektivisera organisationen för ökad flexibilitet och lönsamhet.

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

## Bolaget sänker sina fasta kostnader

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

Periodens resultat uppgick till -87,6 Mkr (-127,4), och påverkades bland annat av realiserade värdeförändringar fastigheter om 15,2 Mkr (-), och realiserade värdeförändringar fastigheter om 45,6 Mkr (-40,1).



|| Vårt huvudfokus är att fortsätta öka takten inom Fastighetsutveckling, och att förbättra lönsamhet, flexibilitet och kostnadskontroll.

Likvida medel var vid årets slut 163,8 Mkr (234,2) och kassaflödet uppgick under året till -70,4 Mkr (-160,1).

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

## Förlängda lån till oförändrade villkor

På finansieringssidan ingick vi avtal med Swedbank om förlängning av lån på 775 Mkr med två år till april 2027. Förlängningen sker till oförändrade lånevillkor i övrigt. Vidare har vårt förlagslån refinansierats genom en kombination av förlängning och ett nytt lån hos en ny finansiär med säkerhet i befintliga byggrätter i Arlandastad.

## Energistrategi för minskat klimatavtryck

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

## Fastighetsmarknad på uppgång

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

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

### Dieter Sand

Vd och koncernchef

# 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

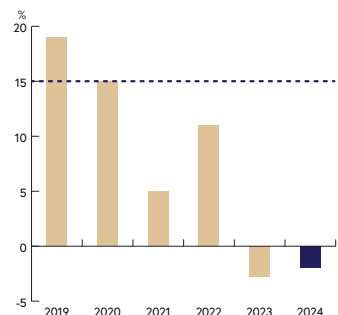
### Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 15 procent.

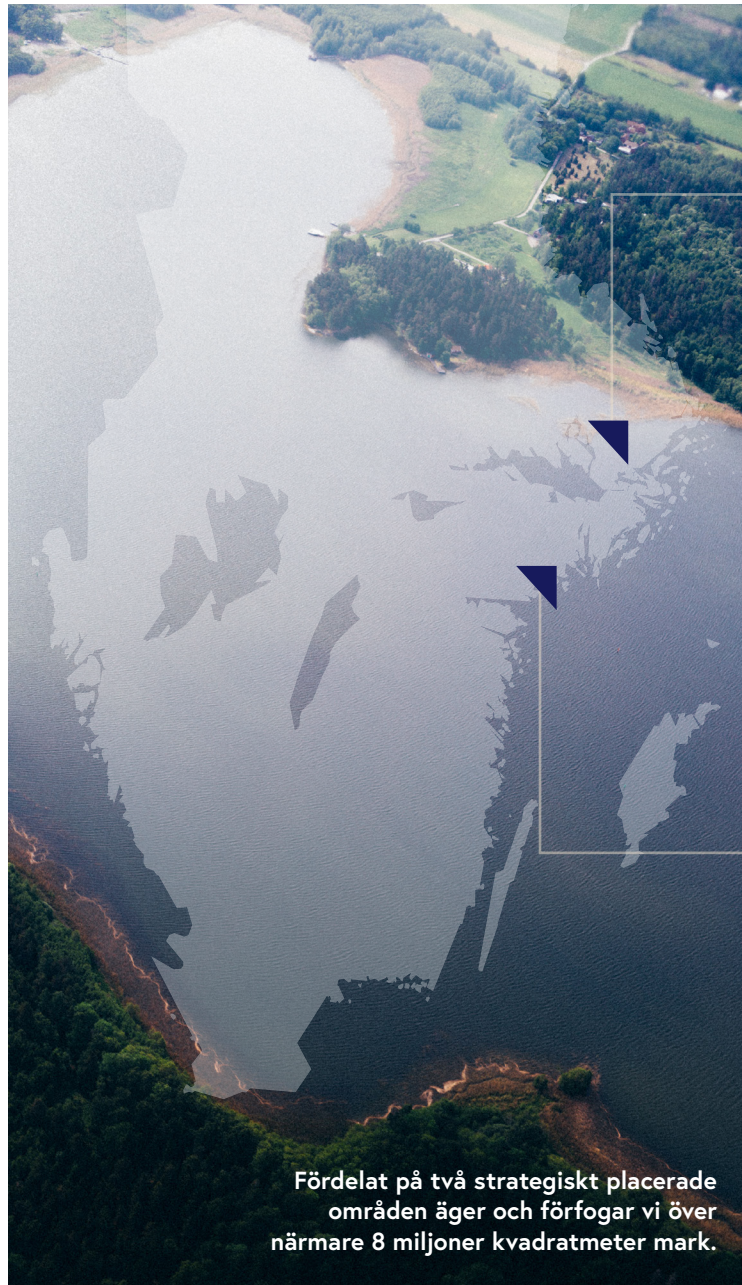
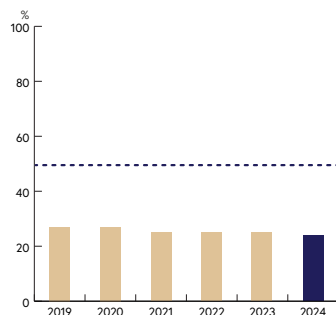
### Fastigheternas belåningsgrad

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 om 1 700 kvm till Bankomat med 15-årigt hyresavtal färdigställdes och köptes ut från gemensamt JV-bolag med BRA Bygg
- Nytt JV ingicks med BRA Bygg. Hyresavtal på 10 år tecknades med One More. Byggnad om 1 800 kvm uppförs, inflytt sommaren 2025
- Byggnation färdigställdes av bageri på 10 000 kvm till Bake My Day

### Projektutveckling i Explore Skavsta

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

### Utveckling i Operativa verksamheter

- Training Partner tecknade utökad avtal med Hyundai Motors Sverige
- Minskad flygtrafik på Stockholm Skavsta Airport till följd av Wizz Airs problem med flygplansflottan och därav inställda avgångar. TUI inledde flyg i oktober. Norwegian utökade antal destinationer och började flyga året runt
- Färre event i Scandinavian XPO jämfört med fjolåret som innehöll sex månaders uthyrning under Sveriges ordförandeskap i EU

# 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	1 660	4%
Explore Arlandastad	One More AB (JV 50%)	Produktion/lager	Projektutveckling	1 770	2024–2025	24	20	100%
Explore Arlandastad	Scandinavian XPO – Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	Projektutveckling	16 550	2020–2025	160	61	34%
<b>Delsumma</b>				<b>142 712</b>		<b>1 997</b>	<b>1 741</b>	

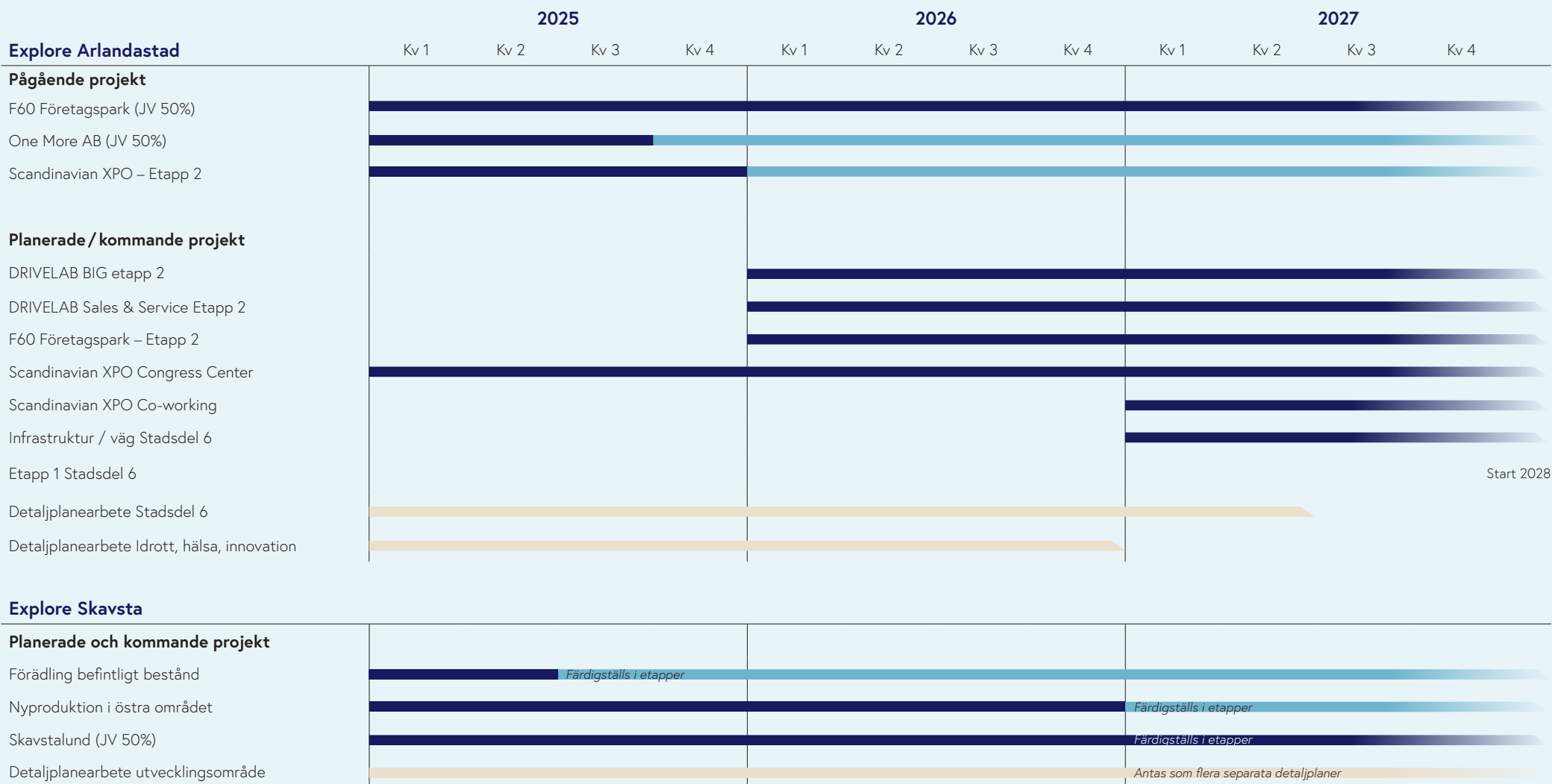
## Planerade / kommande projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta (kvm)	Tidplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår, (Mkr)	Uthyrningsgrad
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	Scandinavian 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	Detaljplanprocess		2027–2028	50	50	-
Explore Arlandastad	Stadsdel 6 – Etapp 1	Kontor och verksamheter	Detaljplanprocess	17 000	2028–	375	375	-
Explore Skavsta	Förädling befintligt bestånd Skavsta	Hyresgäst Anpassning	Projektutveckling	5 000	2024–2026	100	100	-
Explore Skavsta	Nyproduktion i Östra området	Kontor/verksamhet	Projektutveckling	10 000	2024–2026	150	150	-
Explore Skavsta	Skavstalund (JV 50%)	Verksamhet och service	Projektutveckling	9 400	2025–2027	113	113	-
<b>Delsumma</b>				<b>108 900</b>		<b>1 944</b>	<b>1 944</b>	<b>-</b>

## Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter (kvm)	Tidplan
Explore Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	490 515	-
Explore Skavsta	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	605 000	-
Explore Arlandastad	Antagna i JV/intressebolag,	Ej specificerat	Projektutveckling	122 942	-
Explore Arlandastad	Under detaljplanprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplanprocess	500 000	–2025
Explore Arlandastad	Under detaljplanprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplanprocess	150 000	–2025
Explore Skavsta	Under detaljplanprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplanprocess	430 000	2023–
<b>Delsumma</b>				<b>2 298 457</b>	

# Projektfaser under kommande treårsperiod



# Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet är centralt för att framtidssäkra Arlandastad Group. Det ger oss möjlighet att fortsätta generera värde för alla som verkar och vistas i våra områden.

Fastighetsbranschen har stor påverkan på människa och miljö. 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. Fokus är att minimera negativ påverkan samt bidra positivt när det är möjligt.

## 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.

## Ny energistrategi

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

## Samarbete för sänkt energiförbrukning

Som ett led i bolagets arbete med att minska el- och värmeförbrukningen, inleddes ett nytt samarbete med Siemens. Syftet är att höja kompetens och identifiera förbättringar inom energioptimering genom analys av befintlig data. Målet är att sänka energiförbrukningen med 10 procent under 2024 respektive 2025.

## Klimatberäkningar som beslutsstöd vid investeringar

Klimatberäkningar infördes som stöd vid investeringsbeslut, vilket gör det möjligt att kontinuerligt minska klimatpåverkan.

## Övergång till förnybar diesel

Beslut fattades om att övergå från fossil till förnybar diesel (HVO) för flygplatsdriften i Skavsta.

Vi gör plats för  
FRAMTIDEN

## 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	Klart	Kv 3 2024	Miljöbyggnad	Silver	Nybyggnad

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

## Nyckeltal, hållbar utveckling

	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Energiintensitet, kWh/kvm Atemp*	113	131

## Nyckeltal, hållbar utveckling

	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Antal arbetsplatsincidenter	8	2

\* Total energianvändning från värme, kyla, hyresgäst och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknad total uppvärmd uthyr area, exklusive garage.

## Klimatavtryck Jan–dec 2024

	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Scope 1	183,49	ton CO <sub>2</sub> e
Scope 2 market based	355	ton CO <sub>2</sub> e
Scope 2 location based	467	ton CO <sub>2</sub> e
Scope 3 Uthyrda leasade tillgångar	43,21	ton CO <sub>2</sub> e
Klimatavtryck nyproduktion	374	kgCO <sub>2</sub> e/BTA

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–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Hysesintäkter	168 400	184 008	49 063	60 112
Intäkter från Operativa verksamheter	161 677	223 215	40 569	54 313
Övriga rörelseintäkter	8 581	14 472	2 184	10 276
<b>Intäkter</b>	<b>338 658</b>	<b>421 695</b>	<b>91 816</b>	<b>124 701</b>
Fastighetskostnader *	-89 711	-94 470	-22 909	-32 473
Kostnader från Operativa verksamheter *	-220 616	-215 280	-63 915	-52 896
<b>Bruttoresultat</b>	<b>28 331</b>	<b>111 945</b>	<b>4 992</b>	<b>39 332</b>
Administrationskostnader	-73 585	-108 016	-19 227	-38 865
Vinst avyttring inventarier	234	2 173	216	1 816
Finansiella intäkter	9 069	7 435	3 062	7 038
Finansiella kostnader	-103 764	-103 037	-24 040	-28 857
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-139 716</b>	<b>-89 500</b>	<b>-34 997</b>	<b>-19 538</b>
Resultat från andelar i intressebolag	-132	1 176	-2 111	34 034
Realiserade värdeförändringar fastigheter	15 223	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	45 617	-40 106	11 170	8 990
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>-79 008</b>	<b>-128 430</b>	<b>-25 938</b>	<b>23 486</b>
Skatt på periodens resultat	-8 594	1 039	-4 203	-3 291
<b>Periodens resultat</b>	<b>-87 602</b>	<b>-127 391</b>	<b>-30 140</b>	<b>20 195</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-87 602</b>	<b>-127 391</b>	<b>-30 140</b>	<b>20 195</b>
<b>Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-93 115	-136 587	-37 461	6 781
Innehav utan bestämmande inflytande	5 513	9 196	7 321	13 414
- varav andel av övrigt totalresultat	-	-	-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-1,4	-2,0	-0,5	0,3

\* En omklassificering har skett 2024 med avseende på redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Tidigare redovisades Skavstas fastighetskostnader som kostnader från operativa bolag i sin helhet. Kostnader hänförliga till fastighetsdriften redovisas som fastighetskostnader. Jämförelseperioden jan-dec 2023 har omklassificerats med ett belopp uppgående till 18,6 Mkr och okt-dec med 6,5 Mkr.

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

## Januari – december 2024

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

Fastighetskostnaderna minskade till 89,7 Mkr (94,5). En omklassificering har skett 2024 med avseende på redovisning av fastighetskostnader i Skavsta. Tidigare redovisades Skavstas fastighetskostnader som kostnader från Operativa verksamheter i sin helhet. Nu redovisas kostnader hänförliga till fastighetsdriften som fastighetskostnader. Jämförelseperioden 2023 har omklassificerats med 18,6 Mkr.

Kostnader från Operativa verksamheter uppgick till 220,6 Mkr (215,3). Kostnader för flygplatsdrift minskade till 116,6 Mkr (139,5) till följd av omstruktureringar och minskad trafik. Även eventverksamheten noterade lägre kostnader, 13,9 Mkr (30,9), till följd av färre event. De lägre kostnaderna från Operativa verksamheter motverkades dock av att en högre andel av lönekostnader flyttats från administrationskostnader 2024 jämfört med föregående år. Detta för att ge en mer rättvisande bild av de Operativa verksamheternas faktiska kostnader. Omfördelningen av lönekostnader uppgick till 47,2 Mkr (23,3).

Bruttoresultatet uppgick till 28,3 Mkr (111,9), varav 83,2 Mkr (92,2) avser fastighetsdrift och -54,5 Mkr (21,7) avser Operativa verksamheter. Flytt av lönekostnader från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter belastade bruttoresultatet

med 23,9 Mkr mer än motsvarande period föregående år. I bruttoresultatet ingår Övrigt med -0,3 Mkr (-2,0).

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

Finansnettot uppgick till -94,7 Mkr (-95,6). Ränteintäkter och räntekostnader var något högre.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till -0,1 Mkr (1,2) varav 0,7 Mkr avser resultat från fastighetsdrift, -1,4 Mkr avser värdeförändringar och 0,5 Mkr resultat från avyttring av andelar. För 2023 avsåg hela beloppet värdeförändring i underliggande nybyggnadsprojekt. Under perioden förvärvades resterande andelar i JV-bolaget med BRA Bygg AB om uppförande av byggnaden till Bankomat AB. Det innebär att bolaget övergick från intressebolag till dotterbolag. Resultateffekten av transaktionen uppgår till -0,2 Mkr varav 0,5 Mkr avser resultatet fram till att bolaget övergick från intressebolag till dotterbolag.

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

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

## Fjärde kvartalet 2024

Intäkterna fjärde kvartalet uppgick till 91,8 Mkr (124,7), varav 49,1 Mkr (60,1) avser hyresintäkter, 40,6 Mkr (54,3) intäkter från Operativa verksamheter och 2,2 Mkr (10,3) Övriga rörelseintäkter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 29,6 Mkr (26,9) hänförligt till utbildningsverksamheten, 6,8 Mkr (15,6) till flygplatsdrift och 4,1 Mkr (11,9) till eventdelen. Intäkterna påverkades i huvudsak av samma faktorer som året som helhet.

Fastighetskostnaderna minskade till 22,9 Mkr (32,5) främst till följd av lägre avskrivningar på rörelsefastigheter och lägre kostnader för fastighetsskatt. Omklassificeringen av fastighetskostnader medför att kostnader om 6,5 Mkr från Operativa verksamheter kvartal 4, 2023 omklassificerats till fastighetskostnader.

Kostnader från Operativa verksamheter uppgick till 63,9 Mkr (52,9). Omfördelningen av lönekostnader innebär att kostnader om 15,3 Mkr (5,6) omfördelats från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter.

Bruttoresultatet uppgick till 5,0 Mkr (39,3) varav 28,0 Mkr (31,1) avser fastighetsdrift och -22,7 Mkr (10,3) Operativa verksamheter och -0,3 Mkr (-1,9) avser Övrigt.

Administrationskostnaderna uppgick till 19,2 Mkr (38,9), och påverkas av omfördelningen av lönekostnader från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter.

Finansnettot uppgick till -21,0 Mkr (-21,8).

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till -2,1 Mkr (34,0). I december 2024 färdigställdes fastigheten till Bake My Day. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 11,2 Mkr (9,0).

Skatt på periodens resultat uppgick till -4,2 Mkr (-3,3). Periodens resultat uppgick till -30,1 Mkr (20,2), motsvarande -0,5 kr (0,3) i resultat per aktie.



# Koncernens finansiella ställning i sammandrag

## Tillgångar

Belopp i Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Goodwill	22 550	15 718
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2 170	844
Förvaltningsfastigheter	6 074 000	5 956 550
Rörelsefastigheter	534 490	549 575
Nyttjanderättstillgångar	8 015	9 529
Varulager	2 208	1 750
Övriga anläggningstillgångar	87 369	79 884
Andelar i intressebolag	355 535	332 904
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 086 337</b>	<b>6 946 754</b>
Kortfristiga fordringar	231 926	232 960
Likvida medel	163 791	234 216
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>395 716</b>	<b>467 176</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 482 053</b>	<b>7 413 930</b>

## Eget kapital och skulder

<b>Eget kapital</b>	<b>4 446 449</b>	<b>4 534 051</b>
Långfristiga skulder	1 439 856	1 427 345
Förskott	238 728	100 000
Långfristiga leasingskulder	6 787	1 461
Uppskjuten skatteskuld	912 691	904 163
Avsättningar	50 000	50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 648 063</b>	<b>2 482 969</b>
Räntebärande skulder	134 656	170 386
Kortfristiga leasingskulder	1 228	7 404
Aktuella skatteskulder	18 220	21 939
Övriga kortfristiga skulder	233 436	197 181
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>387 541</b>	<b>396 910</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 482 053</b>	<b>7 413 930</b>

## Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltnings- och rörelsefastigheter, vilka båda klassificeras som kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter ingår byggrätter om 3 375 Mkr (3 364 Mkr). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 december 2024 till 6 638 Mkr att jämföra med 6 515 Mkr ett år tidigare.

Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna ökade med 117 Mkr, varav 66 Mkr är hänförligt till förvärv, 46 Mkr till realiserade värdeförändringar, 21 Mkr till investeringar och -16 Mkr beror på avyttring. Marknadsvärdet på rörelsefastigheterna ökade med 6 Mkr. Sammantaget ökade marknadsvärdet på kommersiella fastigheter med 112 Mkr jämfört med 31 december 2023 (se tabeller på sidan 11). I redovisningen tas rörelsefastigheter upp till det lägsta av bokfört värde och marknadsvärde.

## 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 (DCF-modellen). Kalkylperiod som använts i värderingen uppgår till 10–20 år. För byggrätter och råmark bedöms marknadsvärdet utifrån ortsprismetoden genom jämförelser med avtal om överlåtelser 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 "vänteränta" från tänkt exploateringstidpunkt 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	2%	19 810
0-3 år	6%	59 431
4-5 år	30%	297 155
6-10 år	37%	366 491
11-15 år	15%	148 577
16-20 år	10%	99 051
		<b>990 515</b>

### 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
		<b>605 000</b>

## Antaganden avkastningskrav

Bedömning av avkastningskrav har gjorts individuellt för respektive fastighet. En nuvärdesberäkning av samtliga kassaflöden utförs i modellen med en kalkylränta, motsvarande antaget avkastningskrav samt genomsnittligt inflationsantagande under kalkylperioden. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick per 31 december till 6,76 procent (6,89). Intervallet för direktavkastningskrav uppgår till 5,75 – 8,00 procent (6,47 – 9,25).

## Väsentliga indata för fastighetsvärdering

Värderingsantaganden	31 dec 2024	31 dec 2023
Kalkylperiod, antal i år	10-20	10-20
Årlig inflation*	1-2%	2%
Hyesutveckling, per år*	1-2%	2%
Kalkylränta	8,91%	9,08%
Intervall, kalkylränta	7,81% -10,09%	8,58%-11,44%
Genomsnittlig direktavkastningskrav**	6,76%	6,89%
Intervall direktavkastningskrav	5,75% - 8,00%	6,47-9,25%
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad	5,48%	8,50%

\*1% 2025, därefter 2%

\*\*Vägt genomsnitt

## 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	31 dec 2024 Belopp i Tkr
Hyra	+/- 10 %	264 982
Driftskostnad	+/- 10 %	48 682
Kalkylränta	+1 %-enhet	-301 336
Kalkylränta	-1 %-enhet	344 236
Direktavkastningskrav	+1 %-enhet	-168 907
Direktavkastningskrav	-1 %-enhet	228 164
Långsiktig vakansgrad	+3 %-enheter	-136 647

## Andelar i intressebolag

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

## Redovisat värde rörelsefastigheter

Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>550</b>	<b>575</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	10	15
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	-10
Periodens avskrivningar	-26	-30
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>534</b>	<b>550</b>
<b>Verkligt värde rörelsefastigheter</b>	<b>564</b>	<b>558</b>

## Belåningsgrad fastighetsbestånd

Belåningsgraden uppgick till 24 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 7,5 Mdkr (7,4). Eget kapital uppgick till 4,4 Mdkr (4,5). Koncernens soliditet uppgick till 59 procent (61). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var -2,0 procent (-2,8).

## Skatt

Uppskjuten skatteskuld per den 31 december 2024 uppgick till 912,7 Mkr (904,2). Den uppskjutna skatteskulden är väsentligen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

## Avsättningar

I samband med förvärvet av Stockholm Skavsta Airport gjordes en miljöutredning för att säkerställa vilka miljörisiker som var förknippade med förvärvet. Den största miljörisiken rör eventuell framtida rening av en vattentäkt på flygplatsområdet. För

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Verkligt värde per 1 januari</b>	<b>5 957</b>	<b>5 953</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	21	33
Förvärv	66	-
Avyttringar	-16	-
Omklassificeringar	-	10
Orealiserade värdeförändringar	46	-40
<b>Verkligt värde per periodens slut</b>	<b>6 074</b>	<b>5 957</b>
<b>Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>		
Kommersiella fastigheter	2 699	2 593
Byggrätter	3 375	3 364

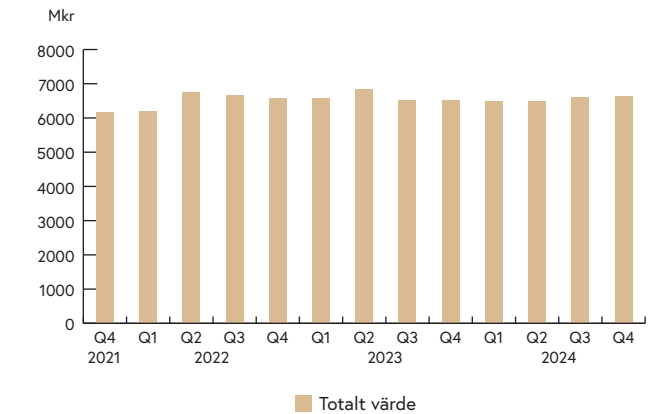
miljöriskerna gjordes en avsättning om 50 Mkr i samband med tillträdet av Skavsta under andra kvartalet 2022. Avsättningen kvarstod oförändrad vid utgången av perioden.

## Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 1 574,5 Mkr (1 597,0). Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 6,30 procent (6,16). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 (1,6). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 2,3 år (2,5). Bolagets finansiering utgörs främst av bankskuld 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 31 december 2024 uppfyllde bolaget samtliga konventioner enligt låneavtal med bank. Avtal ingicks med Swedbank om förlängning av lån om 775 Mkr med två år till april 2027. Förlängningen sker till oförändrade lånevillkor i övrigt. Vidare refinansierades förlagslånet genom en kombination av förlängt förlagslån och ett nytt lån hos en ny finansiär med säkerhet i befintliga byggrätter i Arlandastad.

Finanspolicyn ger möjlighet att använda finansiella instrument bland annat för ränte- och lånelöptidshantering. Inga sådana instrument nyttjades under året.

## Marknadsvärde fastighetsportföljen



## Fördelning av räntebärande skulder

Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Fastighetslån	1 459,6	1 447,0
Förlagslån	114,0	150,0
Övriga långfristiga skulder	0,9	-
<b>Totala räntebärande skulder</b>	<b>1 574,5</b>	<b>1 597,0</b>
Ej nyttjad kreditfacilitet	7,7	8,0

## Kreditförfallostruktur 31 dec 2024, fastighets-/förlagslån

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0-1 år	114,0	7
1-2 år	100,0	6
2-3 år	1 326,6	84
3-4 år	0,0	0
4-5 år	0,0	0
> 5 år	33,0	2
<b>Totalt</b>	<b>1 573,6</b>	<b>100</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

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

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



# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Resultat före skatt	-79 008	-128 430	-25 937	23 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-26 529	92 154	59	-19 340
<b>Summa</b>	<b>-105 537</b>	<b>-36 276</b>	<b>-25 878</b>	<b>4 146</b>
Betald skatt	-5 341	19 843	-1 351	1 015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-110 878</b>	<b>-16 433</b>	<b>-27 229</b>	<b>5 161</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av varulager	-458	1 250	-307	1 219
Förändring av rörelsefordringar	24 314	-89 587	-14 939	-94 174
Förändring av rörelseskulder	-24 639	-1 481	18 174	37 888
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-111 661</b>	<b>-106 251</b>	<b>-24 301</b>	<b>-49 906</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterbolag	-13 201	-	-20	-
Avyttring av dotterbolag	-68	-	-68	-
Investeringar i fastigheter och inventarier	-59 394	-63 955	-27 522	-21 859
Avyttring av fastigheter	31 761	-	-	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 462	-427	-570	-100
Förvärv av finansiella tillgångar	-22 798	-28 987	-3 583	749
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-65 162</b>	<b>-93 369</b>	<b>-31 763</b>	<b>-21 210</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån hos kreditinstitut	147 000	50 000	147 000	50 000
Mottaget förskott	150 000	100 000	50 000	100 000
Amortering av låneskulder	-169 602	-110 471	-154 903	-99 614
Kortfristig utlåning till närstående bolag	-21 000	-	4 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>106 398</b>	<b>39 529</b>	<b>46 097</b>	<b>50 386</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-70 425</b>	<b>-160 091</b>	<b>-9 967</b>	<b>-20 730</b>
Likvida medel vid periodens början	234 216	394 307	173 758	254 946
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>163 791</b>	<b>234 216</b>	<b>163 791</b>	<b>234 216</b>

## Erhållna och betalda räntor

Under året erhöll koncernen 9,1 Mkr (7,4) i ränteutgifter och betalade 103,8 Mkr (104,1) i räntekostnader. I fjärde kvartalet erhöll koncernen 3,1 Mkr (7,0) i ränteutgifter och betalade 23,8 Mkr (55,2) i räntekostnader.

## Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -70,4 Mkr (-160,1), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -111,7 Mkr (-106,3), investeringsverksamheten -65,2 Mkr (-93,4) och finansieringsverksamheten 106,4 Mkr (39,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -110,9 Mkr (-16,4). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till -26,5 Mkr (92,2). Rörelsekapitalförändringen uppgick till -0,8 Mkr (-89,8).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -65,2 Mkr (-93,4). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till -59,4 Mkr (-64,0) och avyttring av fastigheter till 31,8 Mkr (-). I kvartal två förvärvades VBT av Training Partner för 8,1 Mkr som med avdrag för likvida medel i det förvärvade bolaget, påverkar kassaflödet med -6,2 Mkr. I kvartal tre förvärvades resterande andelar i JV-bolaget med BRA Bygg, som innebär att det övergick från intressebolag till dotterbolag. Förvärvet påverkade kassaflödet med -7,0 Mkr. Avyttring till Connect Skavsta Property påverkade kassaflödet med 17 Mkr. Investeringar i finansiella anläggningstillgångar avser lämnade aktieägartillskott till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 106,4 Mkr (39,5) och innehåller utbetalning från Trafikverket på 150 Mkr (100) som ingår i posten Mottaget förskott, se sidan 21 för mer information. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 163,8 Mkr (234,2).

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Av- och nedskrivningar	34 205	53 224	9 144	23 684
Realisationsresultat avyttring fastigheter	-15 223	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-45 617	40 106	-11 170	-8 990
Resultat från andelar i intresseföretag	132	-1 176	2 111	-34 034
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	-26	-	-26	-
<b>Summa</b>	<b>-26 529</b>	<b>92 154</b>	<b>59</b>	<b>-19 340</b>

# 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. År 2023 har omklassificerats med 18,6 Mkr, och fjärde kvartalet med 6,5 Mkr. Förändringen medför också att tabellen med segmentsredovisningen omklassificerats, vilket innebär att kostnader flyttats från segment Operativa verksamheter till Fastighetsförvaltning. Omfördelning av lönekostnader har också ändrats vilket innebär att kostnader för helårsperioden om 47,2 Mkr (23,3) och 15,3 Mkr (5,6) för fjärde kvartalet omfördelats från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter.

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

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

## Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgästerna.

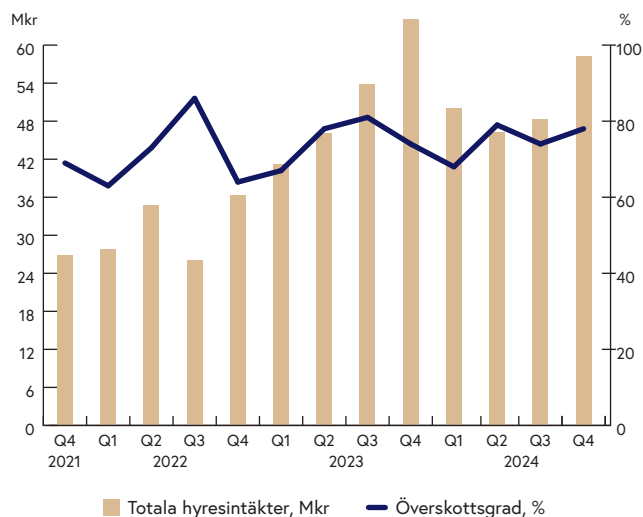
Hyresintäkterna under året uppgick till 203,0 Mkr (205,1)\*. Fastighetskostnaderna uppgick till 50,6 Mkr (50,8). Avskrivningar på rörelsefastigheterna uppgick till 24,9 Mkr (21,8). Bruttoresultatet uppgick till 123,9 Mkr (135,9), varav fastighetsdriften i Skavsta bidrog med 20,3 Mkr (25,5).

Administrationskostnaderna uppgick till 9,0 Mkr (25,6). Finansnettot uppgick till -84,6 Mkr (-94,2) och avser främst räntekostnader för lånefinansiering. Den genomsnittliga räntenivån för finansieringen var 6,30 procent (6,16) för perioden.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 30,3 Mkr (18,2). Värdet på förvaltningsfastigheter fastställs genom externa värderingar av oberoende värderingsinstitut varje kvartal. Per 31 december 2024 värderades fastigheterna, som tidigare, av Forum Fastighetsekonomi AB. Genomsnittligt avkastningskrav för fastighetsportföljen uppgick till 6,76 procent (6,89). Underliggande hyresvärde uppgick till 241,2 Mkr (237,8). Förändring av underliggande hyresvärde uppgick till 1,4 procent (27,9). Den större ökningstakten 2023 jämfört med 2024 berodde främst på nya hyresavtal i Skavsta samt högre omsättningshyror och erhållit engångsbelopp för ett uppsagt hyresavtal i Arlandastad.

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

### Hyresintäkter och överskottsgrad



Nyckeltal, Fastighetsförvaltning	Ackumulerat		Kvartal	
	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Driftnetto, Mkr	152,4	154,3	45,7	47,3
Överskottsgrad, %	75	75	78	74
Resultat före värdeförändringar, Mkr	30,3	18,2	30,6	13,2
Underliggande hyresvärde, Mkr	241,2	237,8	241,2	237,8
Förändring av underliggande hyresvärde, %	1,4	27,9	1,4	7,5
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	1,4	27,9	1,4	7,5
Belåningsgrad, %	24	25	24	25
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 699	2 593	2 699	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

Explore Arlandastad är ett utvecklingsprojekt om 2,9 miljoner kvm mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport. Per 31 december 2024 hade mindre än tio procent tagits i anspråk av potentiella byggrätter om cirka 1,3–1,4 miljoner kvadratmeter bruttototalarea, BTA, inom Explore Arlandastad.

Under perioden slutfördes byggprojektet med BRA Bygg till Bankomat. Därefter köptes fastigheten ut från det gemensamma JV-bolaget. Ett nytt JV ingicks med BRA Bygg för uppförande av en byggnad till One More AB. Inflyttning beräknas till sommaren 2025.

### Explore Skavsta

Explore Skavsta är ett utvecklingsprojekt om 4,8 miljoner kvm vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an och Östersjöns djupaste hamn. Här kommer järnvägen Ostlänken dras fram med ett resecentrum i Skavsta.

Under perioden tecknades avtal om förvärv av 50 procent av en fastighet om 57 000 kvm mark samt JV med Fjellskärs Gård AB. Cirka 7 300 kvm mark såldes till Connect Skavsta Property AB för 17 Mkr, motsvarande ett markvärde om 2 329 kronor per kvm och med en reavinst på 15,5 Mkr.

Värdet på byggrätter och förädlingsfastigheter i Arlandastad Group uppgick 31 december 2024 till 3 375 Mkr, en ökning med 11 Mkr från förra årsskiftet. Byggrätternas genomsnittliga värde i Explore Arlandastad uppgick till 3 180 kr/kvm BTA (3 181) medan det genomsnittliga värdet på byggrätterna i Explore Skavsta ökade från 287 till 313 kr/kvm BTA. Total projektvinst uppgick till 31 procent (28).

#### Nyckeltal, Fastighetsförädling

	31 dec 2024	31 dec 2023
Investeringar, Mkr	21	48
Projektvinst, %	31	28
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 180	3 181
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	313	287
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 375	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.

Intäkterna under året uppgick till 161,7 Mkr (223,2). Intäkter från utbildningsverksamheten bidrog med 96,2 Mkr (91,7) och flygplatsverksamheten med 44,9 Mkr (70,3). Intäkter från eventverksamheten uppgick till 20,7 Mkr (61,2). Intäkter från flygplatsdriften sjönk på grund av färre passagerare i spåren av färre tillgängliga flygplan från Wizz Air. I eventverksamheten var aktiviteten lägre i förhållande till jämförelseperioden som innehöll sex månaders uthyrning under Sveriges ordförandeskap i EU.

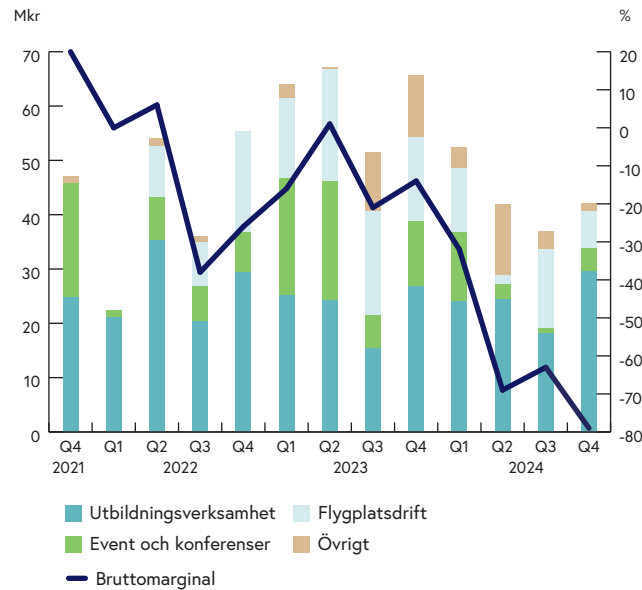
Total orderstock, förbokade evenemang och utbildningar, uppgick vid periodens slut till 93,4 Mkr (95,1), varav 76,0 Mkr (87,5) bedöms redovisas kommande tolv månader. Flygplatsdrift ingår inte i orderstocken. Bruttoresultatet sjönk till -102,4 Mkr (-29,6), främst på grund av Stockholm Skavsta Airport. Kostnader för flygplatsdriften minskade emellertid till 116,6 Mkr (139,5) till följd av omstruktureringar och minskad trafik. Kostnader kopplade till eventverksamheten minskade också, till 13,8 Mkr (30,9) till följd av lägre aktivitet. Omfördelningen av lönekostnader innebär att kostnader om 47,2 Mkr (23,3) för helåret och 15,3 Mkr (5,6) för fjärde kvartalet omfördelats från administrationskostnader till kostnader från Operativa verksamheter.

### Nyckeltal Operativa verksamheter

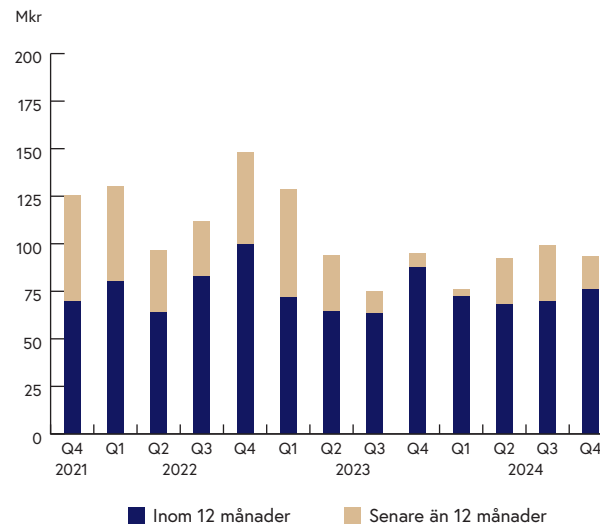
Mkr	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Intäkter från Operativa verksamheter	161,7	223,2	40,6	54,4
Bruttoresultat*	-102,4	-29,6	-33,2	-9,3
Total orderstock	93,4	95,1	93,4	95,1
Orderstock kommande 12 månader	76,0	87,5	76,0	87,5

\* Bruttoresultatet för perioden jan-sep 2023 och jan-dec 2023 har räknats om efter omklassificering av kostnader i Skavsta från operativa kostnader till fastighetskostnader.

### Totala intäkter och bruttomarginal



### Orderstock



## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Hysesintäkter	-	9 989	-	-
Övriga rörelseintäkter	9 292	11 576	3 063	2 582
<b>Totala intäkter</b>	<b>9 292</b>	<b>21 565</b>	<b>3 063</b>	<b>2 582</b>
Fastighetskostnader	93	-5 680	23	-223
<b>Driftsöverskott</b>	<b>9 385</b>	<b>15 885</b>	<b>3 086</b>	<b>2 359</b>
Administrationskostnader	-42 989	-44 819	-12 145	-12 415
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-409	-3 022	-112	-99
Finansnetto	-6 654	152 977	-1 204	4 782
Resultat från andelar i koncernföretag	-117 479	-	19 421	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-158 146</b>	<b>121 021</b>	<b>9 046</b>	<b>-5 373</b>
Förlust avyttring fastighet	-	-44 641	-	-
Bokslutsdispositioner	-88 050	-28 727	-88 050	-28 727
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-246 196</b>	<b>47 653</b>	<b>-79 004</b>	<b>-34 100</b>
Skatt på årets resultat	-	-4 703	-	-4 703
<b>Periodens resultat</b>	<b>-246 196</b>	<b>42 950</b>	<b>-79 004</b>	<b>-38 803</b>
<b>Totalresultat för moderbolaget</b>				
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-246 196	42 950	-79 004	-38 803
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-246 196</b>	<b>42 950</b>	<b>-79 004</b>	<b>-38 803</b>

## Resultaträkning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncernadministration. Totala intäkter uppgick för perioden till 9,3 Mkr (21,6). Hysesintäkterna uppgick till 0,0 Mkr (10,0). Avsaknaden av hysesintäkter beror på förra årets omstrukturering av låneporföljen där fastigheter och lån flyttades från moderbolaget till en underkoncern. Övriga rörelseintäkter uppgick till 9,3 Mkr (11,6), och avser huvudsakligen Management fee samt vidarefaktureringskostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till 43,0 Mkr (44,8). Av- och nedskrivningar uppgick till 0,4 Mkr (3,0). Finansnettot uppgick till -6,7 Mkr (153,0). Resultat från andelar i koncernföretag om -117,5 Mkr (-) avser huvudsakligen nedskrivning av andelar i koncernföretag beroende på lämnade aktieägartillskott för kapitaltäckning. Resultatet för moderbolaget uppgick till -246,2 Mkr (43,0).

## Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Tillgångar	2024-12-31	2023-12-31
<b>Belopp i Tkr</b>		
Andelar i koncernföretag	57 478	32 197
Fordringar hos koncernföretag	697 067	1 045 003
Övriga anläggningstillgångar	87 044	64 312
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>841 589</b>	<b>1 141 512</b>
Fordringar hos koncernföretag	138 288	66 186
Övriga kortfristiga fordringar	54 744	82 072
Kassa och bank	25 874	75 581
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>218 906</b>	<b>223 839</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 060 495</b>	<b>1 365 351</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>736 657</b>	<b>982 853</b>
Skulder till koncernföretag	200 704	218 723
Kortfristiga skulder	123 134	163 775
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>323 839</b>	<b>382 498</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 060 495</b>	<b>1 365 351</b>

## Eget kapital och skuldsättning

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 060,5 Mkr jämfört med 1 365,4 Mkr vid utgången av föregående år. Eget kapital uppgick till 736,7 Mkr jämfört med 982,9 Mkr vid förra årsskiftet. I posten kortfristiga skulder om 123,1 Mkr ingår räntebärande förlagslån om 114 Mkr (150).

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>569</b>	<b>530 918</b>	<b>216 605</b>	<b>191 811</b>	<b>939 903</b>
Omföring av föregående års resultat	-	-	191 811	-191 811	-
Periodens resultat jan-dec 2023	-	-	-	42 950	42 950
Övrigt totalresultat jan-dec 2023	-	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>569</b>	<b>530 918</b>	<b>408 416</b>	<b>42 950</b>	<b>982 853</b>
Omföring av föregående års resultat	-	-	42 950	-42 950	-
Periodens resultat jan - dec 2024	-	-	-	-246 196	-246 196
Övrigt totalresultat jan-dec 2024	-	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>569</b>	<b>530 918</b>	<b>451 366</b>	<b>-246 196</b>	<b>736 657</b>



# Övrig information

## Medarbetare

Antal heltidsanställda var vid periodens slut 126 (160) 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 moderbolaget avses dotter- och intressebolag. Under kvartal 2 lånades 25 Mkr ut till Bake My Day Holding AB till marknadsmässig ränta och med löptid till den sista juni 2025, varav 19 Mkr återstår. Bake My Day Holding AB är delägare i intressebolaget Arlandastad Extra Fem 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 och eventuella nedskrivningar, 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 redovisningstillfället värderas de enligt effektiv-räntemetoden.

### 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 kvartal 1, 2024 erhöles ytterligare 100 Mkr och i kvartal 4, 2024 erhöles 50 Mkr. Ytterligare 135 Mkr kommer att erhållas under kommande år.

I enlighet med IAS 20 kommer bolaget redovisa erhållna belopp som förskott för åtgärder som ska vidtas för att uppfylla åtaganden i avtalet. I den mån belopp kvarstår, i enlighet med planen för kostnaden för skadeersättningen, kommer sådant belopp intäkts-

redovisas 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 31 december 2024 var 63 255 586 stycken. Stängningskursen var 28,30 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 1 790 Mkr. Största aktieägare i Arlandastad Group AB per 31 december var 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.

## Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024, i linje med utdelningspolicyn.

## Årsstämma

Styrelsen har beslutat att årsstämman 2025 ska hållas i Stockholm den 29 april 2025. Kallelse utgår i vederbörlig ordning. Aktieägare

har rätt att få ett ärende behandlat vid årsstämman förutsatt att en begäran därom har kommit in till styrelsen senast 13 mars 2025.

## Händelser efter balansdagen

### Försäljning av mark till evroc

Arlandastad Group sålde mark till evroc som ska utveckla ett datacenter i Arlandastad. Köpeskillingen uppgår till 25 Mkr och är baserad på ett underliggande byggrättsvärde om 5 100 kr/kvm. Det bokförda värdet uppgår till 3 180 kr kvm/byggrätt.

### Avsiktsförklaring om försäljning av mark till JSR

Avsiktsförklaring tecknades med JSR om försäljning av 12 000 kvm byggrätt för 60 Mkr i Arlandastad baserad på ett underliggande byggrättsvärde om 5 000 kr/kvm. Det bokförda värdet uppgår till 3 180 kr kvm/byggrätt. JSR avser att bygga en logistikfastighet.

### Avtal om snabbbladdningsplats för elbilar i Arlandastad

Avtal ingicks med Mercedes-Benz och Nima Energy om snabb-laddare för elbilar i Arlandastad. Med de nya avtalen kommer det vid färdigställande finnas cirka 80 snabbladdare, vilket gör anläggningen till en av landets största publika snabbbladdningsplatser.

### Hyresavtal med SAAB, Preflight och VSM Entreprenad

Avtal tecknades med SAAB och Preflight om att hyra hangarer, och med VSM Entreprenad i Skavsta.

## Försäkran

Verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 13 februari 2025  
Arlandastad Group AB (publ)

### Dieter Sand

Verkställande direktör

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 13 februari 2025 kl. 08.00 CET.

En audiocast för presentation av bokslutskommunikén hålls den 13 februari 2025 kl 13.00. För mer information se <https://arlandastadgroup.se/sv/investerare/finansiella-rapporter-presentationer>.

## Kalender

<b>27 mars 2025</b>	Års- och hållbarhetsredovisning 2024
<b>29 april 2025</b>	Årsstämma
<b>15 maj 2025</b>	Delårsrapport januari – mars 2025
<b>17 juli 2025</b>	Delårsrapport januari – juni 2025
<b>13 november 2025</b>	Delårsrapport januari – september 2025
<b>18 februari 2026</b>	Bokslutskommuniké 2025

## Finansiella definitioner

### Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

### Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt för den senaste tolv månaders-perioden 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

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.

### Hyresvärde

Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg.

### LOA, kvm

Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

### Projektvinst, %

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

### Överskottsgrad, %

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

### Kommersiella fastigheter

Avser förvaltningsfastigheter, exklusive byggrätter, och rörelsefastigheter.

# Härledning av nyckeltal

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

Överskottsgrad Tkr	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Hysesintäkter	202 984	205 134	58 251	64 064
Fastighetskostnader	-50 621	-50 751	-12 599	-16 756
<b>Driftnetto</b>	<b>152 363</b>	<b>154 383</b>	<b>45 652</b>	<b>47 308</b>
<b>Överskottsgrad</b>	<b>75%</b>	<b>75%</b>	<b>78%</b>	<b>74%</b>

#### 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–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Driftnetto	152 363	154 383	45 652	47 308
Finansiella kostnader	-85 007	-94 208	-37 609	-22 195
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>2,1</b>

#### 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–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Periodens resultat	-87 602	-127 391	-30 140	20 195
Medelantal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586	63 255 586
<b>Resultat per aktie</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,3</b>

#### Definition

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

#### Motivering

Används för att belysa avkastning på aktierna.



# Härledning av nyckeltal

## Belåningsgrad, fastigheter

Tkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande skulder	1 574 512	1 597 731
Verkligt värde fastigheter	6 638 000	6 514 550
<b>Belåningsgrad</b>	<b>24%</b>	<b>25%</b>

### 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	31 dec 2024	31 dec 2023
Periodens resultat (R12)	-87 602	-127 391
Ingående eget kapital	4 522 406	4 658 968
Utgående eget kapital	4 446 449	4 522 406
<b>Genomsnittligt eget kapital</b>	<b>4 484 428</b>	<b>4 590 687</b>
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-2,8%</b>

### Definition

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

### Motivering

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

## Soliditet

Tkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Eget kapital	4 446 449	4 534 051
Balansomslutning	7 482 053	7 413 930
<b>Soliditet</b>	<b>59%</b>	<b>61%</b>

### 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	31 dec 2024	31 dec 2023
Eget kapital	4 446 449	4 534 051
Uppskjuten skatteskuld	912 691	904 163
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>63 255 586</b>	<b>63 255 586</b>
<b>Substansvärde</b>	<b>5 359 140</b>	<b>5 438 214</b>
<b>Substansvärde (NAV) per aktie</b>	<b>84,7</b>	<b>86,0</b>

### 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.

# Härledning av nyckeltal

## Projektvinst

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

### Definition

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

### Motivering

Används för att belysa avkastning på nedlagd investering vid projektutveckling.

### För ytterligare information, vänligen kontakta

Dieter Sand, VD och koncernchef, [dieter.sand@arlandastad.se](mailto:dieter.sand@arlandastad.se) +46 722-253 771  
Henrik Morén, CFO, [henrik.moren@arlandastad.se](mailto: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