Årsredovisning
och
koncernredovisning

Arlandastad Holding AB

Org.nr 556694-0978

Räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 19 maj 2021

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 19 maj 2021

Per Taube

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Arlandastad Holding AB (556694-0978) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Arlandastad Holding AB är koncernens moderbolag. Bolagets huvudägare är Gelba Management AB (556343-6848) vars innehav vid räkenskapsårets utgång uppgick till 62 procent av aktierna. Koncernens verksamhet består delvis i att såväl i holdigbolaget som genom dotterbolag förvalta och utveckla befintliga förvaltningsobjekt samt att exploatera den mark som ägs och arrenderas genom olika koncernbolag samt dels i att genom operativa bolag bedriva verksamhet inom utbildning, event - och mötesverksamhet.

Koncernens förvaltningsobjekt är vid utgången av 2020 DRIVELAB Center, DRIVELAB Sales and Service, Nybygget, Testtrack I och Testtrack II, DRIVELAB BIG Etapp I, DRIVELAB Hotel (Scandic Arlandastad), Långtidsparkering P1 samt Scandinavian Xpo.

DRIVELAB Center är en fastighet inriktad mot utbildning inom automotiveindustrin. Sedan 2020 omfattar anläggninen även ett gym, WE Arlandastad.

DRIVELAB Sales and Service är en fastighet inriktad på försäljning samt verkstad för bilar.

Nybygget är en arena för visningshus där småhustillverkare tillsammans med andra kommersiella aktörer ställer ut hus samt närliggande produkter och tjänster för framförallt privatkunder.

Testtrack I är en fullskalig testanläggning för fordonsindustrin. Under hösten 2020 öppnades en ny terrängbana, Testtrack Terrain.

Testtrack II är en fullskalig testanläggning för fordonsindustrin som bland annat Länspolisen i Stockholm nyttjar för förarutbildning. Banan är uppförd på arrenderad mark.

DRIVELAB Hotel är ett hotell innehållande 150 rum som är utvecklat i samarbete med och delvis specialanpassat för utbildningsverksamheten i DRIVELAB-området. Sedan slutet av 2020 är Scandic operatör i fastigheten på ett 15-årigt hyresavtal.

Långtidsparkering P1 är en konventionell långtidsparkering, opererad av Swedavia, innehållande knappa 1600 p-platser. Parkeringen är öppen 24 timmar per dygn, 365 dagar om året och har shuttleservice till Arlandas terminaler.

DRIVELAB BIG är en permanent mässa, marknads- och utbildningsplats för stora fordon, ex bussar, lastbilar, entreprenadmaskiner, jord- och skogsbruksmaskiner. Anläggningen kompletterar DRIVELAB Center och är specialbyggd för hantering av stora fordon.

Scandinavian XPO är en fastighet som är under förvandling. Första etappen, som är färdigställd, innehåller bland annat en mötes- och eventarena på cirka 18 000 kvm, bestående av tre stora hallar och en konferensdel. Operatör i mötes- och event arenan är Scandinavian Xpo AB och avtalet löper på 15 år. Dessutom inkluderar etapp 1 ett hotell som opereras av Quality med 421 stycken hotellrum och en konferensdel, avtalet på 20 år. Fastighetens södra delar kommer över tid fyllas med komplementverksamheter till ovanstående verksamheter, etapp 2. Produktion av etapp 2 startar under andra kvartalet 2021.

Markinnehav
Tillsammans med koncernbolagen KB Arlandastad, Arlandastad Öst AB, Arlandastad Extra Två AB, Arlandastad Extra 5 AB och Arlandastad Extra 6 AB äger bolaget 2 006 641 kvadratmeter mark (borträknat mark som kommer att gå över i kommunens regi efter det att lantmäteriprocess vunnit laga kraft kring färdigställda vägar), därtill arrenderar dotterbolaget Arlandastad Testtrack AB ytterligare ca 400 000 kvadratmeter. Totalt förfogar bolaget strax över 2 400 000 kvadratmeter mark i anslutning till Arlanda Flygplats. Koncernen förfogar vid utgången av 2020 över 627 600 m^2 byggrätter.

Väsentliga händelser under året

Under 2020 har stor del av koncernens arbete syftat till att säkerställa hanteringen av de konsekvenser Covid-19 orsakat. På grund av pandemin har koncernen under året förvärvat en av sina större hyresgäster, Training Partner Nordic Invest AB som genom dotterbolag bedriver utbildings- och eventverksamhet i fordonsindustrin. Koncernen har under året även förvärvat SEBE Flygets Långtidsparkering AB som bedrivit parkeringsverksamhet på en av koncernen ägd fastighet. Uppskattade uteblivna intäkter pga Covid-19 uppgår till cirka 50 MSEK varav 40 MSEK avser hyresintäkter och 10 MSEK avser intäkter från operativa bolag.

Fokus har under året varit färdigställandet av koncernens största projekt hittills, mötes- och eventarenan Scandinavian XPO samt utbyggnad av Quality hotell Arlanda XPO. Byggprojekten har pågått hela 2019 och 2020. Förberedelser pågår för att starta upp etapp två under tredje kvartalet 2021.

Under året har arbetet med koncernens nya utvecklingsområde, F60, förberetts och arbetet kommer att intensifieras under första halvan av 2021.

Under året gick dåvarande hotelloperatören för DRIVELAB Hotell i konkurs p.g.a. pandemieffekter. Förlusten för bolaget blev marginell. Nytt flerårigt hotellhyresavtal är tecknat med Scandic, som tillträdde och är i drift, sedan januari 2021.

Detaljplaneprocessen för Stadsdel 6 har löpt på även under 2020, dock har förseningar uppkommit på grund av bland annat utökade trafikutredningar efter krav från Trafikverket. Planen är ute på samråd under första kvartalet 2021 och prognosen är att planen kommer att antas under senare delen av 2021.

Områdets infrastrukturutbyggnad har pågått under 2020 med bland annat tunneln under E4 som förbinder Arlandastads östra och västra stadsdelar. Ett arbete som förväntas färdigställas till sommaren 2021. En huvudgata genom stadsdel 5 påbörjades under årets sista kvartal och har en total byggtid om cirka ett år.

Under slutet av året genomförde moderbolaget en företrädesemission om 105 MSEK.

Framtidsutsikter

Det ekonomiska klimatet har under åtet påverkats av Covid-19 och koncernens verksamhet har i varierande omfattning påverkats. Arlandastad Holding upplever att den avmattning som varit på marknaden har minskat och vi ser nu återigen en stark efterfrågan på de lokaler och tjänster som erbjuds på området.

Då tunneln under E4., som förbinder markinnehavet väster och öster om E4, står färdig under andra kvartalet 2021 förbereder nu bolaget för att intensifiera förädlingsarbetet av Projekt F60 Företagspark, ett område beläget på östra sidan av E4, omfattande ca 120 000 kvadratmeter. Från att tidigare endast haft möjlighet att exploatera och driva utveckling från en nod kommer bolaget under 2021 att starta upp utvecklingen från ytterligare en nod inom befintlig område.

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

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016*
Nettoomsättning	118 524	100 794	99 422	65 048	39 634
Resultat före skatt	650 624	651 023	299 090	1 328 940	7 997
Balansomslutning	6 043 001	4 957 105	3 933 413	3 660 909	699 654
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter**	5 221 548	4 689 000	3 843 000	3 532 000	1 608 500
Resultat per aktie (kr)	55,34	57,56	-	-	-
Avkastning på eget kapital (%)	15%	19%	12%	65%	3%
Soliditet (%)	59%	60%	62%	59%	33%
Belåningsgrad fastigheter (%)	30%	27%	24%	26%	-
Antal anställda	67	15	11	8	7

Moderföretaget (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016*
Nettoomsättning	20 113	21 507	19 976	18 549	16 548
Resultat före skatt	-65 024	-10 460	-947	9 749	1 926
Balansomslutning	917 559	862 067	557 559	620 047	432 661
Avkastning på eget kapital (%)	16%	3%	2%	2%	3%
Soliditet (%)	45%	43%	68%	62%	56%
Antal anställda	6	6	5	3	3

*Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2017 har ej räknats om till IFRS utan presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde. Dessutom påverkas resultatet för tidigare perioder av avskrivningar på fastigheter.

** Koncernens förvaltningsfastigheter värderas av oberoende värderingsinstitut, för närvarande Forum Fastighetsekonomi AB, till verkligt värde två gånger per år, per 30 juni och 31 december.

Definitioner

Avkastning på eget kapital: Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Soliditet: Eget kapital dividerat med balansomslutning.

Belåningsgrad: Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas värde.

Finansiell utveckling

Koncernens omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade till 118 MSEK (101 MSEk). Ökningen förklaras av intäkter från under året förvärvade operativa bolag med 49 MSEK och en minskning av hyresintäkter på grund av Covid-19 om -38 MSEK. Intäktsminskningen är framför allt hänförlig till omsättningsrelaterade hyresavtal som hotellhyresavtal, eventrelaterad uthyrningsverksamhet samt parkeringsanläggningar.

Resultat före skatt var i linje med föregående år. Resultet från verksamheten minskade med 54 MSEK (varav de förvärvade operativa bolagen svarade för -5 MSEK och koncernkostnader för 5 MSEK). Värdeökningen på förvaltningsfastigheter bestod i att koncernens värderade byggrätter har ökat i antal samt att det externa värderingsinstitutet åsatt byggrätterna ett högre värde per kvadratmeter.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens balansomslutning ökade till 6 043 MSEK (4 957 MSEK), vilket främst förklaras av orealiserad värdeökning i byggrätter och förvaltningsfastigheter. Under året har två av bolagets fastigheter omklassificerats till rörelsefastigheter då två av koncernens operativa bolag bedriver verksamhet i större del av fastigheterna. Totalt uppgick värdet av bolagets fastigheter inklusive byggrätter till 5 724 MSEK (4 689 MSEK).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 7 MSEK (23 MSEK). Investeringsverksamheten kassaflöde uppgick till -386 MSEK (-219 MSEK) och utgörs till största del av investeringar i projektverksamheten. I kassaflödet från finansieringssverksamheten om 414 MSEK (344 MSEK) svarar nyupp- tagna lån för 331 MSEK (359 MSEK) och en nyemission för 105 MSEK (-). Koncernens totala kassaflöde uppgick till -8 MSEK (149 MSEK).

Hållbarhet och miljöpåverkan

Arlandastad Holdings ambition är att verksamheten ska eftersträva att reducera negativ påverkan på miljön genom att efterlva gällande lokal miljölagstiftning, eftersäva en sund resurshantering och energieffektivitet samt hålla sig uppdaterade kring väsentliga energi och miljöfrågor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att i operativa bolag bedriva event, -mötes och utbildningsverksamhet innebär att verksamheten utsätts för risker, såväl interna som externa. Arlandastad Holding arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och övervaka externa och interna risker. Koncernen definierar risker som osäkerhetsfaktorer som kan påverka förmågan att uppnå sina mål. Koncernen identifierar och dokumenterar risker årligen, oftare vid behov, och riskarbetet presenteras för styrelsen. Arlandastad Holding följer kontinuerligt marknadsutveckling och omvärldsfaktorer som kan påverka riskområden.

Nedan beskrivs, utan någon inbördes ordning faktorer som anses vara väsentliga, men utan att vara uttömmande, riskfaktorer och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för bolagets verksamhet och framtida utveckling

Kopplat till framtida fastighetsförädling och områdets utveckling finns externa risker i form av att nödvändig infrastruktur såsom vägar, kollektivtrafik kring flygplatsen, i närområdet och regionen inte prioriteras vilket hämmar utvecklingstakten i området.

Risker koppat till värdeförändringar på fastigheter föreligger i det fall enstaka fastigheter skulle vara felvärderade eller genom att externa och interna antaganden om framtiden inte infrias. Även byggrätter under framtagande av detaljplan värderas då antagandet bedöms vara nära tid. Om utfallet av pågående detaljplaneprocess förändras/ justeras kan det få det en negativ påverkan på tidsaspekter för framtida exploateringar samt resultat och finansiell ställning.

En risk som identifierats är att Covid-19, och eventuella framtida pandemier, kan medföra att människors beteendemönster ändras även i ett längre perspektiv, att digitala möten och förändrade arbetssätt medför att behöv av fysiska möten, utbildningstillfällen och resande minskar. Risken påverkar såväl resultat, finansiell ställning, kassaflöde samt strategiska framtidsplaner

Risker avseende kassaflödet för koncernen föreligger främst för hyresintäkter och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende dels av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Risk för att det sker en förändring på kapitalmarknaden som ökar räntenivåerna drabbar såväl koncernens resultat som kassaflöde negativt.

Bolagstyrning

Med bolagsstyrning avses de beslutssystem genom vilka ägarna, direkt eller indirekt, styr bolaget. Dessa beslutssystem består dels av externa regelverk som aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq regelverk för emittenter samt övrig relevant lagstiftning, och dels av Arlandastad Holdings bolagsordning samt övriga interna policyer, riktlinjer och regelverk som styrelse och koncernledning beslutar om. Då Arlandastad Holdings aktie för närvarande inte är upptagen till handel på reglerad marknad tillämpas inte någon kod för bolagsstyrning. Som en följd av att styrelsen i bolaget har för av avsikt att undersöka möjligheterna till en notering inom 12 månader har styrelsen under första kvartalet 2021 tagit beslut om att följa Svensk kod för bolagsstyrning fullt ut från med start under verksamhetsåret 2021.

Bolaget har antagit en arbetsordning som beskriver formerna för styrelsens arbete och hur rapporter till styrelsen ska upprättas. Styrelsen har också beslutat om en VD-instruktion som beskriver ansvarsfördelningen mellan styrelse och VD. Styrelsen är ansvarig för bolagets organisation och förvaltning och VD ansvarar för den löpande förvaltningen i enlighet med aktiebolagslagen samt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Styrelsen arbetar efter en dagordning för respektive styrelsemöte som beslutas i samråd mellan styrelsens ordförande och VD. Vidare ansvarar VD för att löpande hålla styrelsen underrättad om koncernens utveckling.

Antal aktier och ägare
Antalet registrerade aktier i Arlandastad Holding AB uppgick den 31 december 2020 till 8 965 000 stycken. Samtliga aktier är av samma slag och en aktie berättigar innehavaren till en röst. Bolagets huvudägare är Gelba Management AB (556343-6848) som vid räkenskapsårets utgång ägde 62 procent av aktierna. Den företrädesemission som genomfördes 2020 registreades först i januari 2021. Efter nyemissionen uppgår registrerade aktier till 9 492 352 stycken och huvudägarens andel uppgår 65 procent av aktierna.

Bolagstämma
Bolagsstämman är Arlandastad Holdings högsta beslutande organ. Samtliga aktieägare har rätt att delta i bolagsstämman med en röst per aktie. Den årliga bolagsstämman, årsstämman, måste hållas inom sex månader från årsbokslutet. Under vissa omständigheter kan styrelsen kalla till extra bolagsstämma.

Arsstämman beslutar bland annat om bolagsordning och behandlar val av styrelse, styrelseordförande och revisor samt beslutar om arvoden. Årsstämman fastställer också resultat- och balansräkning, tar beslut om vinstdisposition samt beslutar om ansvarsfrihet för styrelsen och den verkställande direktören.

Årsstämman hölls den 3 juni 2020. Av årsstämman fick styrelsen fick ett bemyndigande att, under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier och/eller emission av teckningsoptioner, berättigande till nyteckning av aktier och/eller emission av konvertibler, berättigande till konvertering till nya aktier. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet respektive kan tillkomma genom utnyttjande av optioner och konvertering av konvertibler som emitteras med stöd av bemyndigandet, får uppgå till högst 1 000 000 aktier, vilket vid fullt utnyttjande motsvarar en utspädning om cirka 10 procent av samtliga utestående aktier vid tidpunkten för detta förslag till beslut.

Styrelse

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagsstämman och har det yttersta ansvaret för Arlandastad Holdings organisation och förvaltning samt kontroll av bolagets ekonomiska förhållanden. Styrelsen ska bland annat tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga den verkställande direktören samt säkerställa att det finns system för uppföljning och kontroll av verksamheten beaktat de risker som Arlandastad Holdings utsätts för. Styrelsen ska också se till att det finns kontroller som säkerställer att Arlandastad Holdings efterlever lagar och regler som gäller för bolagets verksamhet samt att godkänna interna styrande dokument som bidrar till regelefterlevnad.

Enligt Arlandastad Holdings bolagsordning ska styrelsen bestå av minst 1 och högst 10 ledamöter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman till slutet av nästa års årsstämma. För att under året entlediga en styrelseledamot eller på annat sätt förändra styrelsen krävs en extra bolagsstämma. Ingen av styrelseledamöterna är anställd av Arlandastad Holding. Under första 2020 bestod styrelsen av 6 stycken styrelseledamöter och 1 ordförande. På styrelsemöten deltar den verkställande direktören och CFO som föredragande och vid behov deltar även andra sakkunniga och föredraganden. Under 2020 har Arlandastad Holding inte haft några utskott.

Styrelsens arbete
Styrelsen har under 2020 sammanträtt 13 gånger varav 11 gånger är ordinarie sammanträden och 2 gånger är per capsulam sammanträden. Agendan för styrelsesammanträden är i förväg godkänd av styrelseordföranden och skickas tillsammans med relevant dokumentation ut till samtliga styrelseledamöter i god tid innan varje styrelsemöte. Styrelsen hanterar frågor inom områden såsom finansiella rapporter, ekonomi, affärsläget, strategifrågor, riskhantering och intern kontroll. Styrelsen beslutar också om väsentliga investeringar och förvärv, finansiering och andra ärenden som styrelsen bedömer ligga utanför ramen för VD:s ansvar och befogenheter.

Styrelsens ordförande
Styrelsen ordförande leder och fördelar styrelsearbetet, organiserar arbetet samt följer upp att beslut verkställs. Ordföranden följer löpande upp verksamheten genom regelbunden kontakt med verkställande direktören och ansvarar för att alla styrelsemedlemmar erhåller den information och dokumentation de behöver.

Revisor
Vid årsstämman 2020 återvaldes Ingemar Rindstig och Oskar Wall, Ernst&Young, som Arlandastads Holdings revisorer för tiden intill dess nästa årsstämma avhållits.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	476 748 328
Årets resultat	-64 451 399
	412 296 929
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	412 296 929
	412 296 929

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Hyresintäkter	5	62 506	100 794
Intäkter från operativa bolag	6	49 402	-
Övriga rörelseintäkter		6 616	-
Nettoomsättning		**118 524**	**100 794**
Fastighetskostnader	7,9	-30 677	-29 074
Kostnader från operativa bolag	9	-38 123	-
Bruttoresultat	**4**	**49 724**	**71 720**
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)		*29 224*	*71 720*
- varav bruttoresultat operativa bolag		*20 501*	-
Administrationskostnader	8,9,10	-44 779	-27 818
Nedskrivning goodwill	31	-4 743	-
Finansiella intäkter	11	2 954	121
Finansiella kostnader	10,12	-34 352	-20 452
Resultat före värdeförändringar		**-31 196**	**23 571**
Orealiserade värdeförändring fastigheter	12	681 820	627 452
Resultat före skatt		**650 624**	**651 023**
Skatt	13	-154 478	-135 033
Årets resultat		**496 146**	**515 990**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		496 146	515 990

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Årets resultat		**496 146**	**515 990**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat, efter skatt		**496 146**	**515 990**
Årets resultat och årets totalresultat är hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		496 146	515 990

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	30,31	15 718	-
Förvaltningsfastigheter	14	5 221 548	4 689 000
Rörelsefastigheter	15	502 396	-
Maskiner och inventarier	16	32 696	1 184
Leasade tillgångar	10	11 556	5 452
Andelar i intresseföretag	22	62	62
Övriga långfristiga fordringar	17	400	2 569
Summa anläggningstillgångar		**5 784 376**	**4 698 267**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	17,24	6 432	11 585
Övriga fordringar	17,18	76 222	70 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,19	12 620	5 261
Likvida medel	17,20	163 351	171 614
Summa omsättningstillgångar		**258 625**	**258 838**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 043 001**	**4 957 105**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		179	179
Övrigt tillskjutet kapital		408 725	303 255
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 146 855	2 650 709
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**3 555 759**	**2 954 143**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,24	1 551 742	1 241 926
Övriga långfristiga skulder	17,24	490	724
Leasingskulder	10	8 031	4 726
Uppskjuten skatteskuld	13	825 511	670 980
Avsättningar	25	-	3 281
Summa långfristiga skulder		**2 385 774**	**1 921 637**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,24	7 670	14 185
Leverantörsskulder	17,24	45 342	47 563
Aktuella skatteskulder	13	4 689	7 937
Leasingskulder	10	3 525	726
Övriga kortfristiga skulder	17,24	12 821	2 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,24,26	27 421	8 228
Summa kortfristiga skulder		**101 468**	**81 325**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 043 001**	**4 957 105**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kaptial 2019-01-01		**179**	**303 255**	**2 134 719**	**2 438 153**
Årets resultat				515 990	**515 990**
Årets övrigt totalresultat				-	**-**
Årets totalresultat		**-**	**-**	**515 990**	**515 990**
Utgående eget kapital 2019-12-31		**179**	**303 255**	**2 650 709**	**2 954 143**
Ingående eget kapital 2020-01-01		**179**	**303 255**	**2 650 709**	**2 954 143**
Nyemisson			105 470		**105 470**
Årets resultat				496 146	**496 146**
Årets övrigt totalresultat				-	**-**
Årets totalresultat		**-**	**105 470**	**496 146**	**601 616**
Utgående eget kapital 2020-12-31		**179**	**408 725**	**3 146 855**	**3 555 759**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar		-26 452	23 571
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	6 997	1 063
Betald skatt		-2 740	-662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-22 195**	**23 972**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-35 805	-21 436
Förändringar av rörelseskulder		65 430	20 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 430**	**23 296**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	14,15	-402 054	-218 548
Förvärv av dotterföretag	29	957	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	16	-29 988	-238
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		919	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-430 166**	**-218 786**
Finansieringsverksamheten	27		
Upptagna skulder hos kreditinstitut	17	330 887	359 134
Amortering av skulder	17	-18 804	-14 185
Amortering av leasingskulder	9	-3 080	-689
Nyemission		105 470	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**414 473**	**344 260**
Årets kassaflöde		**-8 263**	**148 770**
Likvida medel vid årets början		171 614	22 844
Likvida medel vid årets slut	20	**163 351**	**171 614**

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Koncernens verksamhet består i att driva och utveckla befintliga förvaltningsobjekt samt att exploatera den mark som ägs och arrenderas genom olika koncernbolag. Koncernens fastighetsbestånd består primärt av kommersiella fastigheter, lokaliserade i Arlandastad. Sedan april 2020 bedrivs även verksamhet inom utbildning och event inom bilindustrin genom den förvärvade koncernen Training Partner.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Pionjärvägen 73p, Arlandastad.
Gelba Management AB, organisationsnummer 556343-6848, äger bolaget till 62,05% och utgör det högsta moderbolaget i vilkens koncernredovisning Arlandastad Holding ingår.

Styrelsen har den 21 april 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 19 maj 2021.

Grunder för koncernredovisningen

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

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "moderföretagets redovisningsprinciper". Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Se även Not 2 Nya standarder och tolkningar som tillämpas från räkenskapsåret 2020 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2021.

Konsolidering

Dotterföretag

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

Intresseföretag

Arlandastad Holding redovisar sitt innehav i ett intresseföretag över vilket Arlandastad Holding har betydande inflytande med hjälp av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas ett innehav i ett intresseföretag inledningsvis till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Transaktioner i utländsk valuta

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

Klassificering

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

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser exempelvis fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.
Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet. Förvärv av en självständig verksamhet utgör ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomma eller övertagna skulder och för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enigt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheternar, vilka består av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i enlighet med IFRS 16. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Arlandastad Holding baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Intäkter från avtal med kunder

För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15:

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

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

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

Steg 4: Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.

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

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

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. Under IFRS 16 fastställer Arlandastad Holding vid ingåendet av ett avtal om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Leasingskulder

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

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

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

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

Nyttjanderättstillgångar

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

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

Tillämpning av lättnadsregler

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Pensioner

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.
För mer information om värdering av Arlandastad Holdings förvaltningsfastigheter, se Not 14 Förvaltningsfastigheter.

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

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

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

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:
- Rörelsefastigheter 25 år
- Maskiner och inventarier 3-10 år

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

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

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter). Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga fordringar, hyresfordringar och övriga fordringar. Bland skulderna ingår låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Koncernen har finansiella instrument i följande kategorier:

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

Redovisning och borttagande

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

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 14.

Finansiella skulder

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

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

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

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

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

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

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

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

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

Not 2 Nya standarder och tolkningar som tillämpas från räkenskapsåret 2020 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2021

IFRS 3 Rörelseförvärv
Från och med räkenskapsår som startar 1 januari 2020 eller senare gäller en ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv avseende definitionen av en rörelse. Den nya definitionen innebär att ett förvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "Input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". En rörelse behöver inte innehålla alla resurser och alla processer som behövs för skapa avkastning men måste ha förmåga att väsentligt bidra till att generera avkastning. Detta kan jämföras med tidigare kravet att ha en förmåga att skapa avkastning.

Vid varje förvärv som gjorts efter den 1 januari 2020 har den så kallade "concentration test" tillämpats, vilket innebär att en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet testet påvisar att 90% av det verkliga värdet hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer Arlandastad Holding att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Genomförda förvärv under året har klassificerats som rörelseförvärv.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som har trätt i kraft under året, har haft någon väsentlig inverkan på koncernen. Inga nya eller ändrade IFRS har förtidstillämpats.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar
Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Ytterligare information om gjorda uppskattningar och bedömningar finns i noterna 14 Förvaltningsfastigheter. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter
Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts- och underhållskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 14 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Rörelsesegment

Arlandastad Holdings rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastigheter och Operativa bolag. Segment Fastigheter utvecklar, förädlar och förvaltar fastigheter. Affärsområdet Operativa bolag utgörs av rörelsedrivande bolag inom utbildning, mötes och event som över tid skapar ett mervärde för fastighetsbeståndet och dess närmiljö.

Koncernen 2020

	Fastigheter	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader	Summa
Hyresintäkter	57 342	5 164	-	62 506
Intäkter Operativa bolag	0	49 402	-	49 402
Övriga	2 281	4 335	-	6 616
Rörelseintäkter	**59 623**	**58 901**	**-**	**118 524**
Fastighetskostnader	-30 400	-277	-	-30 677
Kostnader Operativa bolag		-38 123	-	-38 123
Bruttoresulatat	**29 223**	**20 501**	**-**	**49 724**
Administrationskostnader	-	-22 389	-22 389	-44 778
Nedskrivning goodwill	-	-4 743	-	-4 743
Finansnetto	-28 322	-3 076	-	-31 398
Resultat före värdeförändringar	**901**	**-9 707**	**-22 389**	**-31 195**
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	681 820	-	-	681 820
Resultat före skatt	**682 721**	**-9 707**	**-22 389**	**650 625**
Skatt	-151 005	-3 473	-	-154 478
Resultat efter skatt	**531 716**	**-13 180**	**-22 389**	**496 146**
Årets totalresultat	**531 716**	**-13 180**	**-22 389**	**496 146**

Koncernen 2019

	Fastigheter	Operativa bolag	Ej fördelade koncernkostnader	Summa
Hyresintäkter	100 794	-	-	100 794
Intäkter Operativa bolag	-	-	-	-
Övriga	-	-	-	-
Rörelseintäkter	**100 794**	**-**	**-**	**100 794**
Fastighetskostnader	-29 074	-	-	-29 074
Kostnader Operativa bolag	0	-	-	-
Bruttoresulatat	**71 720 -**	**-**		**71 720**
Administrationskostnader		-	-27 818	-27 818
Finansnetto Fastigheter	-20 331	-	-	-20 331
Finansnetto Operativa bolag	-	-	-	-
Resultat före värdeförändringar	**51 389 -**		**-27 818**	**23 571**
Orealiserad värdig förändring Fastigheter	627 452	-	-	627 452
Resultat före skatt	**678 841**	**-**	**-27 818**	**651 023**
Skatt				**-135 033**
Resultat efter skatt	**678 841**	**-**	**-27 818**	**515 990**

Årets totalresultat	**678 841**	**-**	**-27 818**	**515 990**

Not 5 Hyresintäkter

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

Hyresintäkter	**2020-01-01 - 2020-12-31**	**2019-01-01 - 2019-12-31**
Kommersiella fastigheter	62 506	100 794
Summa	**62 506**	**100 794**

Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Löptiden på ett nytecknat kontrakt är mellan 1-20 år med en uppsägningstid om mellan 9-18 månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen uppgår till 3,33 år.

Kontraktförfallostruktur	**kontrakt**	**värde (tkr)**	**Andel av värdet**
Kommersiella fastigheter			
2021	25	8 289	9,9%
2022	18	4 888	5,8%
2023	20	9 370	11,2%
2024	10	8 021	9,6%
2025+	10	53 162	63,5%
Summa	**83**	**83 730**	**100%**
Vakanta lokaler	1	28 917	38,7%
Kontrakt inom koncernen	9	37 489	50,1%
Garage och p-platser	15	8 389	11,2%
Summa	**25**	**74 795**	**100%**
Totalt	**108**	**158 525**	

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för utgör ca 17,9 (12,9) procent av koncernens totala hyresintäkter, räknat på årsbasis.

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.
Skillnaden mellan 2019 och 2020 består främst i att värdet av numera koncerninterna hyreskontrakt lyfts bort.

Avtalade framtida hyresintäkter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	76 062	145 949
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	77 636	128 314
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	71 749	123 096
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	62 360	111 625
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	54 103	101 666
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	564 862	993 925
Summa	**906 772**	**1 604 575**

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 3 942 tkr (15 690 tkr under 2019).

Not 6 Intäkter från operativa bolag

Försäljning per kundgrupp	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Privatpersoner	1 103	-
Företag	48 299	-
Summa intäkter från avtal med kunder	**49 402**	**-**
Tidpunkt för intäktsredovisning		
Intäkter redovisas vid ett tillfälle	49 402	-
Intäkter redovisas över tid	-	-
Summa intäkter från avtal med kunder	**49 402**	**-**

Kontraktsbalanser	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Kundfordringar	6 836	-	-
Avtalstillgång	-	-	-
Avtalsskulder	343	-	-

Koncernens kundfordringar förfaller vanligen till betalning på 30 dagar.

Prestationsåtaganden
Koncernens intäkter från avtal med kunder härrör primärt från utbildningsverksamhet. Nedan sammanfattas de olika prestationsåtaganden som koncernen bedömer finns inom respektive verksamhetsområde. Se även not 1 Väsentliga redovisningsprinciper.

Utbildningsverksamhet
Verksamheten under 2020 består primärt av utbildningsaktiviteter och diverse event riktat mot bilindustrin. Generellt sett bedömer koncernen att respektive utbildningstillfälle respektive event utgör egna prestationsåtaganden där intäkt ska redovisas vid ett tillfälle. Avtalsskulden per 2020-12-31 består av kursavgifter som ännu ej fakturerats av koncernens kunder.

Eventverksamhet
Koncernen bedömer att varje event utgör ett eget prestationsåtagande där intäkt ska redovisas vid ett tillfälle.

Not 7 Fastighetskostnader

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Driftskostnader	-16 851	-21 308
Fastighetsskatt	-4 827	-4 954
Reparation och Underhåll	-3 959	-2 812
Avskrivningar rörelsefastigheter	-5 040	-
Redovisad fastighetskostnad	**-30 677**	**-29 074**

Not 8 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Revisionsuppdraget	-915	-881
Annan revisionsverksamhet	-	-
Skatterådgivning	-67	-117
Övriga tjänster	-369	-110
Summa	**-1 351**	**-1 108**

Thorell Revision AB		
Revisionsuppdraget	-51	-
Annan revisionsverksamhet	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-85	-
Summa	**-136**	**-**

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

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2020-01-01 - 2020-12-31 Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	2019-01-01 - 2019-12-31 Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Moderföretaget	6	68%	32%	6	67%	33%
Dotterföretagen	61	38%	62%	9	41%	59%
Totalt i koncernen	**67**			**15**		

Könsfördelning, styrelse och ledning	2020-01-01 - 2020-12-31 Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	2019-01-01 - 2019-12-31 Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	7	0%	100%	7	0%	100%
Verkställande direktör och övriga ledande	3	0%	100%	2	0%	100%
Totalt i koncernen	**10**			**9**		

Personalkostnader	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Moderföretaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-3 332	-2 757
Sociala avgifter	-1 047	-866
Pensionskostnader	-801	-648
Summa	**-5 180**	**-4 271**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	-3 183	-2 495
Sociala avgifter	-1 061	-1 054
Pensionskostnader	-309	-296
Övriga personalkostnader	-	-
Summa	**-4 553**	**-3 845**
Dotterföretag		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-1 782	-816
Sociala avgifter	-610	-256
Pensionskostnader	-384	-200
Övriga personalkostnader	-	-
Summa	**-2 776**	**-1 272**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	-22 527	-4 936
Sociala avgifter	-7 825	-1 803
Pensionskostnader	-2 971	-727
Övriga personalkostnader	-254	-
Summa	**-33 577**	**-7 466**
Totalt i koncernen	**-46 086**	**-15 582**

Not 10 Leasing - leasetagare

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

	Nyttjanderättstillgångar				
	Maskiner och inventarier	Fastigheter	Fordon	Totalt	Leasingskuld
Ingående balans 1 januari 2019		**6 128**	**86**	**6 214**	**6 214**
Tillkommande avtal					
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		-689	-73	**-762**	**-**
Avslutade avtal					
Omvärderingar av avtal					
Räntekostnader på leasingskulder					**-73**
Leasingavgifter					**-689**
Utgående balans 31 december 2019		**5 439**	**13**	**5 452**	**5 452**
Tillkommande avtal	8 166	-	1 430	**9 596**	**9 596**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 499	-581	-413	**-3 492**	
Avslutade avtal					
Omvärderingar av avtal					
Räntekostnader på leasingskulder					**-224**
Leasingavgifter					**-3 268**
Utgående balans 31 december 2020		**4 858**	**1 030**	**11 556**	**11 556**

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året:

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-3 492	-689
Räntekostnader på leasingskulder	-224	-73
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**-3 716**	**-762**

Arlandastad Holding redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 224 (689) tkr för räkenskapsåret 2020. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 21.

Not 11 Finansiella intäkter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från hyresfordringar	147	98
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	2 807	23
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**2 954**	**121**
Summa finansiella intäkter	**2 954**	**121**

Not 12 Finansiella kostnader

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader lån	-32 752	-20 168
Räntekostnader på leasingskulder	-224	-73
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-1 376	-211
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-34 352**	**-20 452**
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	-	-
Summa kreditförluster	**-**	**-**
Summa finansiella kostnader	**-34 352**	**-20 452**

Not 13 Skatt

Aktuell skatt	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	-844
Justeringar avseende tidigare år	71	182
Summa aktuell skatt	**71**	**-662**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-154 549	-134 371
Summa uppskjuten skatt	**-154 549**	**-134 371**
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-154 478**	**-135 033**

Avstämning av effektiv skattesats	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Resultat före skatt	**650 624**	**651 023**
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	-139 234	-139 319
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1 225	10
Ej avdragsgilla kostnader	-9 553	-455
Effekt av framtida ändrade skattesatser	6 477	4 500
Skatt hänförbar till tidigare år	71	182
Återförd uppskjuten skatt på ej nyttjade underskott	-3 400	-
Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott	-8 210	-
Ovriga temporära skillnader	-844	-
Övrigt	-1 010	49
Redovisad skatt	**-154 478**	**-135 033**
Effektiv skattesats	24%	21%

Koncernen har skatteposter uppgående till 0 (0) som redovisas i övrigt totalresultat.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	**Leasing**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2020-01-01	-	-
Redovisat:		
I resultatet	-	-
Utgående redovisat värde 2020-12-31	**-**	**-**

Uppskjuten skatteskuld	**Förvaltnings-fastigheter**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2020-01-01	670 980	670 980
Redovisat:		
I resultatet	154 549	154 549
Övrigt	-18	-
Utgående redovisat värde 2020-12-31	**825 511**	**825 529**

Uppskjuten skatteskuld	**Förvaltnings-fastigheter**	**Summa**
Ingående redovisat värde 2019-01-01	536 609	536 609
Redovisat:		
I resultatet	134 371	134 371
Utgående redovisat värde 2019-12-31	**670 980**	**670 980**

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 31 156 (1 770) tkr och de har ingen tidsbegränsning.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Arlandastad Holdings fastighetsbestånd består av 9 st. fastigheter, vilka består av kommersiella fastigheter samt byggrätter. I fastighetsbeståndet ingår även en markanläggning belägen på arrenderad mark.

Förvaltningsfastigheter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående redovisat värde	**4 689 000**	**3 843 000**
Förvärv under året	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	272 618	218 548
Omklassificeringar	-421 890	-
Orealiserade värdeförändringar	681 820	627 452
Utgående redovisat värde	**5 221 548**	**4 689 000**

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Kommersiella fastigheter	1 734 000	1 892 000
Byggrätter	3 487 548	2 797 000
Summa	**5 221 548**	**4 689 000**

Värderingsprocess

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. Fastighetsbeståndet värderas under värderingshirarki 3 vilket innebär att inte all indata i värderingsmodellen är observerbara. Fastighetsbeståndet värderas två gånger per år, per 30 juni och per 31 december. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd. Under 2020 har Forum Fastighetekonomi AB anlitats för att uppskatta marknadsvärdet av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingarna är inte beroende av fastigheternas marknadsvärden. De externa värderingarna utförs av auktoriserade/certifierade värderare. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdeberäknas (DCF-metoden). Marknadsvärdet för byggrätter är beräknat från en ortsprismetod där med avdrag för vänteränta. Per 31 december 2020 har bolagets 1 127 600 kvm byggrätter värderats utifrån till snittvärde om 3 093 kr/kvm.

Värderingsmetodik

Marknadsvärdet definieras av värderarna utifrån definitioner i RICS Red Book, samt IVS (International Valuation Standards). Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av respektive fastighets långsiktiga avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar en förvaltning av respektive fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de uppskattade betalningsströmmar fastighetsinnehavet ger upphov till under en kalkylperiod, samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid slutet av kalkylperioden. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med ett åsatt individuellt direktavkastningskrav. Kalkylperioden anpassas till längden av befintliga hyresförhållanden. Ett nuvärde av kassaflöde och restvärde diskonteras med en vald kalkylränta. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån tillgänglig kunskap beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

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

Hyresintäkter

Hyreintäkter har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå, eventuella tillägg och indexklausuler. Lokalhyreskontrakt vilka bedöms marknadsmässiga har lagts till grund för bedömningen under hela kalkylperioden. Marknadsmässiga hyresvillkor antas förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod. För övriga kontrakt har en justering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts vid nästkommande omförhandlingstillfälle.

Drifts- och underhållskostnader

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på föregående års faktiska utfall och/eller erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Arlandastad Holding informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt. Kvarstående investeringar har kalkylmässigt behandlats i de utförda kassaflödesberäkningarna.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2020-12-31	2019-12-31
Kalkylperiod, antal år	5-25	5-20
Årlig inflation, %	2%	2%
Hyresutveckling, % per år	2%	2%
Kalkylränta,	8,44%	8,85%
Genomsnittlig direktavkastningskrav restvärde,	6,38%	6,72%
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad,	6%	6%

Kalkylränta
Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar.

Restvärde
Restvärdet vid kalkylslut beräknas normalt utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Känslighetsanalys, verkligt värde	Förändring antagande på	2020-12-31	2019-12-31
Hyresnivå	+/- 10 %	149 668	148 244
Driftskostnad	+/- 10 %	30 253	33 747
Kalkylränta	+ 1 %	-276 170	-224 668
Långsiktig vakansgrad	+/- 3 %-enheter	79 954	86 638

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

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

Not 15 Rörelsefastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	129 436	-
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	378 000	-
Utgående anskaffningsvärde	**507 436**	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	*-5 040*	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-5 040***	-
Utgående redovisat värde	**502 396**	-

Not 16 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**5 538**	**5 300**
Inköp under året	29 988	238
Förvärv genom dotterbolag	12 466	-
Försäljningar och utrangeringar	-1 682	-
Utgående anskaffningsvärde	**46 310**	**5 538**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-4 354**	**-3 981**
Årets avskrivningar	-2 158	-373
Försäljningar och utrangeringar	819	-
Förvärv genom dotterbolag	-7 921	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 614**	**-4 354**
Utgående redovisat värde	**32 696**	**1 184**

Not 17 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	2020-12-31			2019-12-31		
Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar	400	400	400	2 569	2 569	2 569
Hyresfordringar	6 432	6 432	6 432	11 585	11 585	11 585
Övriga fordringar	76 222	76 222	76 222	42 008	42 008	42 009
Kassa och bank	163 351	163 351	163 351	171 614	171 614	171 614
Summa	**246 405**	**246 405**	**246 405**	**227 776**	**227 776**	**227 777**

	2020-12-31			2019-12-31		
Finansiella skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	1 559 412	1 559 412	1 559 412	1 256 111	1 256 111	1 256 111
Övriga långfristiga skulder	490	490	5 750	724	724	724
Leverantörsskulder	45 342	45 342	45 342	47 563	47 563	47 563
Övriga kortfristiga skulder	12 821	12 821	12 821	19 052	19 052	19 052
Summa	**1 618 065**	**1 618 065**	**1 623 325**	**1 323 450**	**1 323 450**	**1 323 450**

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

Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

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

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs.
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Not 18 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Deposition Sigtuna kommun avseende projekt Tunnel /Bro	-	36 500
Förprojekteringskostnder	42 827	-
Aktuella skattefordringar	4 439	-
Övriga fordringar	28 956	33 878
Redovisat värde	**76 222**	**70 378**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	9 128	2 003
Upplupna hyresintäkter	3 492	3 258
Redovisat värde	**12 620**	**5 261**

Not 20 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank.

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	163 351	171 614
Redovisat värde	**163 351**	**171 614**

Not 21 Koncernföretag

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

Företag	Organisationsı	Säte		2020-12-31
Arlandastad Holding AB	556694-0978	Stockholm	Moder	Moder
Arlandastad Öst AB	556459-5931	Stockholm		100,0%
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm		100,0%
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm		100,0%
Arlandastad Testtrack AB	556761-8870	Stockholm		100,0%
Arlandastad Holding Motortown AB	556776-0367	Stockholm		100,0%
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm		100,0%
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm		100,0%
Stockholm Drive Lab AB	556873-7380	Stockholm		100,0%
Arlandastad Extra 5 AB	556938-2467	Stockholm		100,0%
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm		100,0%
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm		100,0%
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm		100,0%
Scandinavian Xpo AB	559140-8710	Stockholm		100,0%
SEBE Flygets långtidsparkering AB	556750-0656	Stockholm		100,0%
Training Partner Invest Nordic AB	556794-8491	Stockholm		100,0%
Training Partner Holding Nordic AB	556674-4727	Stockholm		100,0%
Training Partner Nordic AB	556475-6855	Stockholm		100,0%
Training Partner Ledarskap Nordic AB	556450-9494	Stockholm		100,0%
Training Partner Ledarskap Sverige AB	556562-1546	Stockholm		100,0%
Interactive Partner Nordic AB	556876-9490	Stockholm		100,0%

Not 22 Andelar i intresseföretag

Nedan visas koncernens intressebolag per 31 december 2020. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Företagsnamn	Reg.- och verksamhetsland	Ägarandel % 2020-12-31	Ägarandel % 2019-12-31	Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
Airport City Stockholm AB	Sverige	33%	33%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Destination Sigtuna AB	Sverige	11%	11%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden

Airport City Stockholm arbetar med flygplatsstadens utveckling. Vi är en av de tre delägare som området avser.
Destination Sigtuna främjar möten och besök till kommunen vilket är i linje med det Arlandastad Holding arbetar med.

(tkr)

Företagsnamn	Redovisat värde 2020-12-31	Redovisat värde 2019-12-31
Airport City Stockholm AB	50	50
Destination Sigtuna AB	12	12
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	**62**	**62**

Not 23 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2020 omfattade det registrerade aktiekapitalet 8 965 000 stamaktier (8 965 000 stamaktier). I slutet av 2020 genomfördes en nyemission, den registrerades först i januari 2021, och efter den uppgår antal registrerade aktier till 9 492 352 stamaktier. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid företagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till Arlandastad Holdings kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,02 kr per aktie (0,02 kr per aktie).

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Arlandastad Holdings ägare i form av nyemissioner.

Not 24 Finansiella risker

Arlandastad Holding har övergripande en lågriskprofil. Företagets resultat och kassaflöde påverkas dock både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk, valutarisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av den verkställande direktören.

Kreditrisk

Kreditrisk för hyresfordringar

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

Likvida medel

Kreditrisken i likvida medel bedöms låg.

Åldersanalys hyres- och kundfordringar	2020-12-31 Brutto	Nedskriv-ning	Förlust-andel	2019-12-31 Brutto	Nedskriv-ning	Förlust-andel
Ej förfallna hyresfordringar	3 955		0,0%	11 424		0,0%
Förfallna hyresfordringar:						
0-30 dagar	1 785		-	432	271	62,7%
31-60 dagar	5		-	-		-
61-90 dagar			-	-		-
91-120 dagar	1 268		-	-		-
>120 dagar	286	867	303,1%	38	38	100,0%
Summa	**7 299**	**867**	**11,9%**	**11 894**	**309**	**2,6%**

Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 0 (188) tkr.

Förväntade kundförluster för hyresfordringar (enligt förenklad metod)	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	309	38
Återföring av tidigare års reserveringar	-	-
Nedskrivningar	1025	271
Konstaterade kreditförluster	-467	-
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	-	-
Utgående redovisat värde	**867**	**309**

Förväntade kreditförluster, förenklad metod

Koncernens fordringar avser framförallt hyresfordringar, för vilka den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster tillämpas. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Arlandastad Holding reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. I det fall det förekommer enskilt större fordringar bedöms dessa per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Marknadsrisk

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

Ränterisk

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

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 1 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 15 594 (12 561) tkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på 12 382 (9 873) tkr. Skatt 20,6%.

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

	Valuta	Förfall	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	SEK	20200130	Rörlig	-	7 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20201230	Fast	-	488 516
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210130	Fast	-	135 625
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210228	Rörlig	-	25 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210430	Rörlig	30 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210530	Rörlig	303 250	182 100
Skulder till kreditinstitut	SEK	20210630	Rörlig	58 000	60 635
Skulder till kreditinstitut	SEK	20211030	Rörlig	57 450	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20211230	Fast	75 000	75 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230228	Fast	6 860	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230630	Rörlig	60 635	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230830	Rörlig	806	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20230930	Fast	6 700	6 700
Skulder till kreditinstitut	SEK	20231030	Fast	27 750	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20231130	Rörlig	111 350	111 350
Skulder till kreditinstitut	SEK	20231230	Fast	661 391	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	20241130	Fast	150 000	150 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	20250330	Fast	2 550	-
Summa				**1 551 742**	**1 241 926**

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder och andra betalningsåtaganden. Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver vilka är omedelbart tillgängliga. Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via Swedbank med banklån. Koncernen har inga åtaganden gentemot kreditgivaren, annat än villkoret att huvudägaren Gelba Management AB fortsatt ska äga mer än 51% av koncernen. Den totala likviditetsreserven består av likvida medel.
Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Av skulder till kreditinstitut som förfaller inom 6 mån avser 391 250 tkr byggnadskrediter som kommer läggas om till lån.

			2020-12-31			
Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	416 149	150 604	931 951	163 184	13 761	**1 675 649**
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	396	94	**490**
Leverantörsskulder	45 342	-	-	-	-	**45 342**
Leasingskulder	1 801	1 724	5 671	1 278	3 603	**14 077**
Övriga kortfristiga skulder	12 821	-	-	-	-	**12 821**
Summa	**476 113**	**152 328**	**937 622**	**164 858**	**17 458**	**1 748 379**

			2019-12-31			
Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	33 204	514 627	517 550	284 430	-	**1 349 811**
Övriga långfristiga skulder	-	237	487	-	-	**724**
Leverantörsskulder	47 563	-	-	-	-	**47 563**
Leasingskulder	376	350	1 100	800	3 833	**6 459**
Övriga kortfristiga skulder	2 686	-	-	-	-	**2 686**
Summa	**83 829**	**515 214**	**519 137**	**285 230**	**3 833**	**1 407 243**

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan erhålla finansiering, eller erhålla finansiering med väsentligt sämre villkor, vilket medför risk för att inte kunna göra önskade investeringar eller möta betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet. Behov av refinansiering ses regelbundet över av företaget och styrelsen för att säkerställa finansiering av företagets expansion och investeringar. Refinansieringsrisker bedöms gällande förmåga att förse koncernen med tillräcklig finansiering, med hänsyn till tillväxtplaner och möjlighet till extern kapitalanskaffning via kapitalmarknader och eller bankinstitutioner. Risken hanteras genom goda bankrelationer och god framförhållning avseende refinansiering.

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

	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv	755 450	523 700	765 000	289 100
Summa	**755 450**	**523 700**	**765 000**	**289 100**

Not 25 Avsättningar

	Summa
Per 1 januari 2019	**3 281**
Tillkommande avsättningar	-
Utnyttjat under året	-
Återförda outnyttjade belopp	-
Per 31 december 2019	**3 281**
Tillkommande avsättningar	-
Utnyttjat under året	-
Återförda outnyttjade belopp	-3 281
Per 31 december 2020	**-**

Avsättning som avsåg arbeten som koncernen åtagit sig att utföra i Stadsdel 1 bedöms per 2020-12-31 ej längre aktuell.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	9 282	946
Upplupna utgiftsräntor	4 465	2 738
Upplupna projektkostnader	236	767
Övriga upplupna kostnader	4 834	1 595
Upplupna fastighetskostnader	1 249	794
Upplupna personalkostnader	7 355	1 388
Redovisat värde	**27 421**	**8 228**

Not 27 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2020-01-01	2019-01-01
Justeringar i rörelseresultatet	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	10 278	1 063
Avsättningar	-3 281	-
Summa	**6 997**	**1 063**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	2020-01-01	flöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2020-12-31
			dotterbolag	differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	1 256 110	292 281	12 613	-	-	**1 561 004**
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-	**-**
Övriga långfristiga skulder/fordringar	-1 445	343	-	-	-	**-1 102**
Leasingskulder	5 526	6 030	-	-	-	**11 556**
Skulder härrörande från	**1 260 191**	**298 654**	**12 613**	**-**	**-**	**1 571 458**

	2019-01-01	flöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2019-12-31
			dotterbolag	differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	906 195	349 915	-	-	-	**1 256 110**
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-	**0**
Övriga långfristiga skulder/fordringar	3 521	-4 966	-	-	-	**-1 445**
Leasingskulder	6 215	-689	-	-	-	**5 526**
Skulder härrörande från	**915 931**	**344 260**	**-**	**-**	**-**	**1 260 191**

Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckningar	1 422 100	1 168 000
Företagsinteckningar	23 070	-
Summa	**1 445 170**	**1 168 000**

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

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 29 Transaktioner med närstående

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

Koncerninterna transaktioner

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

Moderföretaget Gelba Management fakturerar främst hyra för lokal samt koncerngemensamma kostnader.

tkr		Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordringar på närstående	Skulder till närstående
Moderföretag:					
	2020	10 265	348	-	-
	2019	-	698	-	443
Intresseföretag:					
	2020	60	941	-	-
	2019	60	1 524	-	-
Ledande befattningshavare i koncernen:					
	2020	-	140	-	-
	2019	-	663	-	125

Som ersättning till ledande befattningshavare redovisas arvoden till styrelseledamöter för enskata uppdrag utöver styrelsearbetet.
För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 8.

Not 30 Förvärv av dotterföretag

Förvärvade tillgångar och skulder	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar	11 143	-
Rörelsefordringar	29 975	-
Likvida medel	7 268	-
Summa tillgångar	**48 386**	**-**
Räntebärande skulder	12 613	-
Korfristiga skulder	41 581	-
Summa avsättningar och skulder	**54 194**	**-**
Köpeskilling	-6 311	-
Avgår Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	7 268	-
Påverkan på likvida medel	**957**	**-**

3 februari förvärvades 100 % av aktierna i SEBE flygets långtidsparkering AB, ett bolag som på en av koncernens fastigheter bedriver uthyrning av parkering.
31 mars förvärvades 100% av aktierna i Training Partner Invest Nordic AB som genom dotterbolag bedriver utbildningsverksamhet i fordonsbranschen.

Fövrvärvade bolags omsättning för 2020 uppgår till 145 050 Tkr. Av de ingår 49 402 Tkr i koncernens resultat. I samband med förvärven uppstod en goodwill om 20 461 Tkr.

Not 31 Immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Goodwill		
Årets anskaffning	20 461	-
Nedskrivning av goodwill	-4 743	-
Summa goodwill	**15 718**	**-**

Vid rörelseförvärv, där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder, redovisas skillnaden som goodwill. Koncernens goodwill är hänförligt till rörelseförvärven av SEBE flygets långtidsparkering AB och Training Partner Invest Nordic AB. Nedskrivningsprövning av goodwill görs årligen, eller oftare om det finns indikation på eventuellt nedsrivningsbehov. Prövningen sker genom att dess återvinningsvärde beräknas. Tillgångar ska skrivas ned när redovisat värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högre av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Nedskrivningsprövning sker genom att den kassagenererande enhetens redovisade värde, inklusive goodwill, jämförs med återvinningsvärdet.

Nedskrivningsprövningen som gjordes per 31 december 2020 baseras på beräkning av nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet bygger på kassaflödesberäkningar från en femårsperiod. Kassaflödet har ej diskonterats.

Kvarvarande goodwill är hänförlig till Training Parnter Nordic Invest AB med dotterbolag.

Not 32 Händelser efter balansdagen

Inledningen av 2021 präglas fortfarande av oro och osäkerhet kring coronaviruset. Koncernen följer löpande utvecklingen och planerar för olika scenarier för att kunna hantera och mitigera potentiella risker. Frågan som har mest betydelse för verksamhetens återhämtning, i synnerhet för de operativa bolagen, är hur fort vaccinet kommer att påverka återgången till det "nya normala".

Arlandastad Holding har gjort bedömningen att den negativa ekonomiska konsekvensen Corona kommer att drabba bolaget med under 2021 uppgår till ca 100 msek varav en tredjedel är relaterat till minskade hyresintäkter, en tredjedel relaterat till minskad takt i framdriften av våra nya/kommande utvecklingsprojekt och en tredjedel relaterat till våra operativa dotterbolag Scandinavian Xpo AB och Training Partner Invest Nordic AB.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Hyresintäkter	3	19 968	21 507
Övriga rörelseintäkter		145	-
Fastighetskostnader		-6 242	-5 491
Driftnetto		**13 871**	**16 016**
Administrationskostnader	4,5,6	-20 911	-17 102
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-53 435	-4 896
Administrationskostnader, avskrivningar och nedskrivningar		**-74 346**	**-21 998**
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	2 807	23
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-14 696	-4 273
Intäkter från andelar i koncernföretag	9	1 259	2 740
Finansnetto		**-10 630**	**-1 510**
Förvaltningsresultat		**-71 105**	**-7 492**
Bokslutsdispositioner	10	6 081	-2 968
Resultat före skatt		**-65 024**	**-10 460**
Skatt på årets resultat	11	572	507
Årets resultat		**-64 452**	**-9 953**

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Årets resultat		**-64 452**	**-9 953**
Ovrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-64 452**	**-9 953**

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	138 907	133 972
Pågående nyanläggningar		779	9 602
Maskiner och Inventarier	13	406	578
Summa materiella anläggningstillgångar		**140 092**	**144 152**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	146 810	122 972
Fordringar hos koncernföretag	14,16	349 336	261 404
Andelar i intresseföretag	17	50	50
Uppskjuten skattefordran		3 303	2 781
Summa finansiella anläggningstillgångar		**499 499**	**387 207**
Summa anläggningstillgångar		**639 591**	**531 359**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	589	5 543
Fordringar hos koncernföretag	14	108 922	148 114
Aktuella skattefordringar	14	2 664	2 537
Övriga fordringar	14	206	2 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 022	1 324
Kassa och bank	14	161 565	171 020
Summa omsättningstillgångar		**277 968**	**330 708**
SUMMA TILLGÅNGAR		**917 559**	**862 067**

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		179	179
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		476 569	381 051
Årets resultat		-64 452	-9 953
Summa eget kapital		**412 296**	**371 277**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,20	337 660	302 800
Summa långfristiga skulder		**337 660**	**302 800**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	-	4 350
Leverantörsskulder	14	1 704	9 125
Skulder till koncernföretag	14	160 217	170 797
Skatteskulder		22	-
Övriga skulder	14	680	357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 980	3 361
Summa kortfristiga skulder		**167 603**	**187 990**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**917 559**	**862 067**

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kaptial	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 2019-01-01	**179**	**-**	**381 947**	**-896**	**381 230**
Omföring resultat föregående år	**-**	**-**	**-896**	**896**	**-**
Årets resultat	-	-	-	-9 953	-9 953
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**-9 953**	**-9 953**
Utgående eget kapital 2019-12-31	**179**	**-**	**381 051**	**-9 953**	**371 277**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**179**	**-**	**381 051**	**-9 953**	**371 277**
Omföring resultat föregående år			**-9 953**	**9 953**	**-**
Övrigt tillskjutet kaptial, nyemission	-	105 470	-	-	105 470
Årets resultat				-64 452	-64 452
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**105 470**	**-**	**-64 452**	**41 018**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**179**	**105 470**	**371 098**	**-64 452**	**412 296**

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-71 105	-7 492
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	52 176	4 456
Betald skatt		223	-144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-18 706**	
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		4 093	-2 358
Förändringar av rörelseskulder		-5 457	6 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-20 070**	**4 271**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-981	-9 588
Förvärv av dotterföretag		-6 308	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-59 320	7 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-66 609**	**-2 110**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna skulder hos kreditinstitut		42 000	157 000
Amortering av skulder		-11 490	-4 350
Erhållna koncernbidrag		8 852	13 842
Lämnade koncernbidrag		-2 771	-16 810
Lämnade aktieägartillskott		-64 837	-
Nyemission		105 470	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**77 224**	**149 682**
Årets kassaflöde		**-9 455**	**151 843**
Likvida medel vid årets början		171 020	22 357
Likvida medel vid årets slut	14	**161 565**	**171 020**

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Uppställning

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

Intäkter från aktier i dotterföretag

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

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförs vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Finansiella instrument

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens Not 21 Finansiella risker.

Leasingavtal

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2020-12-31	2019-12-31
Hyresintäkter DriveLab Center	19 968	21 507
Summa	**19 968**	**21 507**

Not 4 Arvode till revisor

Ernst & Young AB

	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsuppdraget	-411	-486
Annan revisionsverksamhet	-	-
Skatterådgivning	-67	-117
Övriga tjänster	-369	-110
Summa	**-847**	**-713**

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Leasing

Framtida minimileaseavgifter	2020-12-31	2019-12-31
Inom 1 år	-376	-326
Mellan 1-5 år	-304	-300
Mer än 5 år	-	-
Summa	**-680**	**-626**

Periodens kostnadsförda leasingavgifter uppgick till 332 tkr (361 tkr under 2019).
Moderbolagets leasingavtal avser arrende, lokaler och bilar.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Ränteintäkter	2 807	23
Summa	**2 807**	**23**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Räntekostnader	-14 156	-4 273
Räntekonstnader på leasingskulder	-540	-
Summa	**-14 696**	**-4 273**

Not 9 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Resultatandel KB Arlandastad	1 259	440
Utdelning	-	2 300
Summa	**1 259**	**2 740**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Lämnade koncernbidrag	-2 771	-16 810
Erhållna koncernbidrag	8 852	13 842
Summa	**6 081**	**-2 968**

Not 11 Skatt

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Aktuell skatt	-	-144
Justering aktuell skatt fg år	71	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	501	651
Redovisad skatt	**572**	**507**

Avstämning av effektiv skattesats	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Resultat före skatt	**-65 024**	**-10 460**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget *(21,4%)*	13 915	2 238
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	13	502
Ej avdragsgilla kostnader	-13 667	-2 241
Effekt av framtida ändrade skattesatser	520	-
Skatt hänförlig till tidigare period	71	9
Övrigt	-280	-1
Redovisad skatt	**572**	**507**
Effektiv skattesats	-1%	5%

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**158 664**	**158 664**
Omklassificering från pågående arbeten	9 633	-
Utgående anskaffningsvärde	**168 297**	**158 664**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-24 692**	**-19 994**
Årets avskrivningar	-4 698	-4 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 390**	**-24 692**
Utgående redovisat värde	**138 907**	**133 972**

Not 13 Maskiner och Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**3 528**	**3 528**
Inköp under året	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**3 528**	**3 528**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-2 950**	**-2 751**
Årets avskrivningar	-172	-199
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 122**	**-2 950**
Utgående redovisat värde	**406**	**578**

Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	458 258	458 258
Hyresfordringar	589	589
Övriga fordringar	206	206
Kassa och bank	161 565	161 565
Summa	**620 618**	**620 618**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	337 660	337 660
Skulder till koncernföretag	160 217	160 217
Övriga skulder	680	680
Leverantörsskulder	1 704	1 704
Summa	**500 261**	**500 261**

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	409 518	409 518
Hyresfordringar	5 543	5 543
Övriga fordringar	148	148
Kassa och bank	171 020	171 020
Summa	**586 229**	**586 229**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	307 150	307 150
Skulder till koncernföretag	170 797	170 797
Övriga skulder	3 679	3 679
Leverantörsskulder	9 125	9 125
Summa	**490 751**	**490 751**

Beräkning av verkligt värde

För beskrivning av verkligt värde se koncernens not 14 Finansiella instrument.

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	122 972	122 532
Förvärv/ aktieägartillskott	23 838	440
Utgående anskaffningsvärde	**146 810**	**122 972**
Utgående redovisat värde	**146 810**	**122 972**

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

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde 2020-12-31	Redovisat värde 2019-12-31
Arlandastad Öst AB	556459-5931	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm	100%	1 418	1 418
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	50%	35 827	34 568
Arlandastad Testtrack AB	556761-8870	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm	100%	100	100
Stockholm Drive Lab AB	556873-7380	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Extra 5 AB	556938-2467	Stockholm	100%	100	100
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm	100%	1 200	100
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100%	50	50
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	100%	97 086	86 186
Scandinavian Xpo AB	559140-8710	Stockholm	100%	9 750	50
SEBE Flygets långtidsparkering AB	556750-0656	Stockholm	100%	879	-
Training Partner Invest Nordic AB	556794-8491	Stockholm	100%	0	-
Utgående redovisat värde				**146 810**	**122 972**

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

Koncerninterna fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**261 404**	**259 064**
Tillkommande fordringar	169 235	14 830
Avgående fordringar	-81 303	-12 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**349 336**	**261 404**
Utgående redovisat värde	**349 336**	**261 404**

Not 17 Andelar i intresseföretag

Se koncernens Not 22 Andelar i intresseföretag.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	4 022	1 324
Redovisat värde	**4 022**	**1 324**

Not 19 Eget kapital

Per den 2020-12-31 består aktiekapitalet av 8 965 000 st. aktier med ett kvotvärde om 0,02 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 23 Eget

Not 20 Långfristiga skulder

Förfallotidpunkt:

	2020-12-31	2019-12-31
1-5 år från balansdagen	203 240	174 400
senare än 5 år efter balansdagen	134 420	128 400
Summa	**337 660**	**302 800**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	929	427
Övriga upplupna kostnader	4 051	2 934
Redovisat värde	**4 980**	**3 361**

Not 22 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Av- och nedskrivningar	53 435	4 896
Intäkter från andelar i koncernföretag	-1 259	-440
Summa	**52 176**	**4 456**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	2020-01-01	Kassa-flöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar		2020-12-31
			Valutakursdifferenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	307 150	30 510			337 660
Skulder till koncernföretag	-				-
Övriga skulder	-				-
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**307 150**	**30 510**	**-**	**-**	**337 660**

	2019-01-01	Kassa-flöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar		2019-12-31
			Valutakursdifferenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	154 500	152 650			307 150
Skulder till koncernföretag	-				-
Övriga skulder	-				-
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**154 500**	**152 650**	**-**	**-**	**307 150**

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	200 000	173 000
Summa	**200 000**	**173 000**

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtaganden	1 213 276	948 961
Summa	**1 213 276**	**948 961**

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

Not 24 Transaktioner med närstående

		Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Dotterföretag:					
	2020	10 265	423	382	50
	2019	-	500	2	-
Moderföretag:					
	2020	-	348	-	-
	2019	136	698	-	443
Intresseföretag:					
	2020	60	941	-	-
	2019	60	1 524	-	-
Ledande befattningshavare i moderbolaget:					
	2020	-	140	-	-
	2019		62	-	-

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

Not 25 Händelser efter balansdagen

Se koncernens Not 32 Händelser efter balansdagen.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Balanserat resultat, tkr	371 098	381 051
Under året övrigt tillskjutet kaptial, nyemission	105 470	-
Årets resultat, tkr	-64 451	-9 953
	412 117	**371 098**
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:		
I ny räkning överföres	412 117	371 098
	412 117	**371 098**

Stockholm, 21 april 2021

Per Taube
Styrelseordförande

Leif West
Styrelseledamot

Peter Markborn
Styrelseledamot

Mats Jämterud
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Tomas Rudin
Styrelseledamot

Björn Nilsson
Styrelseledamot

Dieter Sand
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2021

Ingemar Rindstig
Auktoriserad Revisor

Oskar Wall
Auktoriserad Revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arlandastad Holding AB, org.nr 556694-0978

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arlandastad Holding AB för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Arlandastad Holding AB för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 april 2021

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited