



Inbjudan till teckning av aktier i Arlandastad Group AB (publ)

Inför notering av bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market



Sole Coordinator och Bookrunner

Prospektets giltighetstid

Detta prospekt godkändes av Finansinspektionen den 1 september 2021. Prospektet är giltigt i högst tolv månader från detta datum under förutsättning att Arlandastad Group AB (publ) fullgör skyldigheten att enligt förordning (EU) 2017/1129 Prospektförordningen, om tillämpligt, tillhandahålla tillägg till prospektet i det fall nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter inträffar som kan påverka bedömningen av värdepapperen. Skyldigheten att upprätta tillägg till prospektet gäller från tidpunkten för godkännandet till utgången av anmälningsperioden. Bolaget har ingen skyldighet att efter anmälningsperiodens utgång upprätta tillägg till prospektet.

Nasdaq First North Premier Growth Market

Nasdaq First North Premier Growth Market är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag i enlighet med MiFID II om marknader för finansiella instrument, såsom implementerat i den nationella lagstiftningen i Danmark, Finland och Sverige, och drivs av en börs inom Nasdaq-koncernen. Emittenter på Nasdaq First North Premier Growth Market är inte föremål för samma regler som emittenter på reglerad marknad, såsom definierat i EU-lagstiftning och implementerat i nationell lagstiftning. De är istället föremål för mindre omfattande regler anpassade för mindre tillväxtföretag. Riskerna hänförliga till en investering i en emittent på Nasdaq First North Premier Growth Market kan därför vara högre än en investering i en emittent på den reglerade marknaden. Alla emittenter som har aktier upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Bolagets Certified Adviser är Avanza.

Viktig information till investerare

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av att styrelsen i Arlandastad Group AB (publ) ("Arlandastad Group" eller "Bolaget") beslutat om ett erbjudande till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och internationellt att förvärva högst 5 925 926 aktier i Arlandastad Group ("Erbjudandet"). Bolaget har i samband med Erbjudandet ansökt om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market i Stockholm ("Nasdaq First North Premier"). Beroende på sammanhanget i Prospektet avser "Arlandastad Group", "Koncernen" och "Bolaget" Arlandastad Group AB (publ), org.nr. 556694-0978, ett svenskt publikt aktiebolag, eller den koncern i vilken Arlandastad Group är moderbolag. Med "Nasdaq First North Premier Growth Market" eller "Nasdaq First North Premier" avses, i enlighet med Europaparlamentets och Rådets direktiv (EU) 2014/65 ("MiFID II"), den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag som bedrivs av Nasdaq Stockholm AB. Avanza Bank AB (publ) agerar Sole Coordinator och Bookrunner ("Avanza" eller "Sole Coordinator") med anledning av Erbjudandet och är Bolagets Certified Adviser på Nasdaq First North Premier. Vid hänvisning till "Euroclear" åsyftas Euroclear Sweden AB.

Godkännande av Prospektet

Prospektet har upprättats i enlighet med artikel 13 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG, i dess ändrade lydelse ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen, som är den nationellt behöriga myndigheten, har godkänt Prospektet i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller stöd för de värdepapper som avses i Prospektet. Finansinspektionen garanterar inte att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Varje investerare uppmanas att göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Erbjudandet. För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Begränsningar i Erbjudandet

Inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av aktier i andra medlemsstater än Sverige. I andra medlemsstater inom EES där Prospektförordningen är tillämplig kan ett erbjudande av aktier endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen samt eventuella implementeringsåtgärder.

Arlandastad Group har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Inga aktier får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder utöver de som följer av svensk rätt eller annars strider mot tillämpliga regler i sådan jurisdiktion eller inte kan ske utan tillämpning av undantag från sådan åtgärd. Teckning och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Personer som mottar exemplar av Prospektet, eller önskar investera i Arlandastad Group, måste informera sig om och följa nämnda begränsningar. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Arlandastad Group förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara anmälan om teckning i Erbjudandet om Arlandastad Group eller dess rådgivare anser att sådan teckning kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion. Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Arlandastad Group har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933, enligt dess senaste lydelse, eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA, inklusive District of Columbia.

Investeringsupplysning

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Arlandastad Group inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt nogna utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget eller Sole Coordinator och varken Bolaget eller Sole Coordinator ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distributionen av Prospektet, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Prospektet, ska anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Arlandastad Groups verksamhet efter nämnda dag. I det fall en ny omständighet av betydelse, sakfel eller väsentlig felaktighet inträffar som kan påverka bedömningen av aktierna i Erbjudandet i kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg i enlighet med Prospektförordningen.

Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet kan Avanza ("Stabiliseringsmanagern") komma att övertilldela aktier för att genomföra transaktioner som är utformade för att stabilisera, upprätthålla och på annat sätt stödja marknadspriset på Bolagets aktier på en nivå över det som annars skulle råda på den öppna marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First North Premier, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktierna på Nasdaq First North Premier och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Stabiliseringsmanagern har dock ingen skyldighet att vidta stabiliseringsåtgärder och det finns ingen garanti för att stabiliseringsåtgärder kommer att genomföras. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris högre än priset i Erbjudandet.

Stabiliseringsmanagern kan använda Övertilldelningsoptionen för att övertilldela aktier i syfte att möjliggöra stabiliseringsåtgärder. Stabiliseringsåtgärderna, om de genomförs, kan avbrytas när som helst utan något meddelande men måste avbrytas senast inom ovan nämnda 30-dagarsperiod. Stabiliseringsmanagern måste senast vid utgången av den

sjunde handelsdagen, efter att stabiliseringsåtgärderna har genomförts, i enlighet med artikel 5.4 i marknadsmissbruksförordningen (EU) 596/2014 (MAR) och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2016/1052, offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts. Inom en vecka efter utgången av stabiliseringsperioden kommer Stabiliseringsmanagern, genom Bolaget, att offentliggöra huruvida stabiliseringsåtgärder utfördes, datum då stabiliseringen inleddes, datum då stabiliseringen senast genomfördes samt prisintervallet inom vilket stabilisering genomfördes för varje datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes.

Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "antar", "anser", "avser", "bedömer", "beräknar", "borde", "bör", "enligt uppskattningar", "förutser", "förutsäger", "förväntar", "har åsikten", "kan", "kommer att", "planerar", "planlägger", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna", "såvitt känt", "tror" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framförallt, uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till per dagen för Prospektet. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kan komma att skilja sig från faktiska resultat, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visa sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Prospektet i sin helhet. Bolaget kan inte lämna några garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna, eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtriktade uttalanden, är det möjligt att de i Prospektet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. De framåtriktade uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredjepartsstudier och hänvisas till i Prospektet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framförallt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer och ändringar i lagar och förordningar. Efter Prospektets offentliggörande åtar sig varken Bolaget eller Sole Coordinator, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nasdaq First North Premiers regelverk för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Arlandastad Groups verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådan information från tredje part har återgetts korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilsedande. Bransch- och marknadspublicationer anger generellt att informationen i publikationen har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspublicationer. Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att den finansiella informationen, marknadsinformationen samt de prognoser och uppskattningar av marknadsinformation som återfinns i Prospektet inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på Arlandastad Groups framtida resultat.

Tillgänglighet

Prospektet finns tillgängligt på Arlandastad Groups investerarsida (<https://arlandastadgroup.se/sv>), Avanzas webbplats (www.avanza.se), Finansinspektionens webbplats (<https://fi.se/sv/vara-register/prospektregistret/>) samt Europeiska värdepappers- och marknadstillsynsmyndighetens webbplats (www.esma.europa.eu).

Presentation av finansiell information

Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards - såsom dessa antagits av EU ("IFRS"), årsredovisningslagen (1995:1554) samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Bolagets översiktligt granskade, ej reviderade delårsrapport för perioden 1 januari - 30 juni 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period året innan, har upprättats i enlighet med IAS 34 - Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Bolagets finansiella rapporter har införlivats genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. Om inget annat uttryckligen anges har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information i Prospektet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller som inte har granskats av Bolagets revisor, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen mer lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("SEK"), om inte annat anges. "MSEK" står för miljoner kronor och "KSEK" står för tusen kronor.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Risikfaktorer	12
Inbjudan till förvärv av aktier i Arlandastad Group	18
Bakgrund och motiv	19
Villkor och anvisningar	20
Marknadsöversikt	24
Verksamhetsbeskrivning	32
Arlandastad Groups fastighetsbestånd	49
Värdering av fastighetsbeståndet	51
Värderingsintyg	52
Utvald historisk finansiell information	53
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	61
Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information	63
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	65
Bolagsstyrning	70
Aktiekapital och ägarförhållanden	73
Bolagsordning	76
Legala frågor och kompletterande information	77
Handlingar införlivade genom hänvisning	80
Adresser	81

Erbjudandet i sammandrag

Pris per aktie:	67,50 SEK
Anmälningsperiod för allmänheten i Sverige samt institutionella investerare:	2-13 september 2021
Första dag för handel:	15 september 2021
Likviddag:	16 september 2021

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden januari – september 2021	18 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	16 februari 2022
Årsstämma 2022	21 april 2022
Delårsrapport för perioden januari – mars 2022	17 maj 2022
Delårsrapport för perioden januari – juni 2022	14 juli 2022

Övrig information

Ticker:	AGROUP
ISIN-kod:	SE0016276851

Sammanfattning

Inledning och varningar

Inledning och varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör av investeraren baseras på en bedömning av hela Prospektet.

Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt svensk rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Information om Arlandastad Group

Arlandastad Group AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 556694-0978. Bolaget har sitt huvudkontor på adressen Pionjärvägen 77, 195 61, Arlandastad. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300MD5GO03PE4XT30. Alla aktier i Erbjudandet har ISIN-koden SE0016276851.

Behörig myndighet

Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen den 1 september 2021. Finansinspektionen är den svenska behöriga myndigheten för godkännande av prospekt under Prospektförordningen. Kontaktinformationen till Finansinspektionen är:

Finansinspektionen
Box 7821, SE-103 97 Stockholm
+46 (0)8 408 980 00
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Nyckelinformation om Arlandastad Group

Vem är emittent av värdepapperen?

Bolagets säte och bolagsform

Arlandastad Group AB (publ) ("**Arlandastad Group**" eller "**Bolaget**") är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 17 oktober 2005. Bolagets firma registrerades den 15 juni 2021. Arlandastad Groups organisationsnummer är 556694-0978 och Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med svensk lag. Arlandastad Group har 21 helägda dotterbolag. Bolagets LEI-kod är 549300MD5GO03PE4XT30.

Arlandastad Groups huvudsakliga verksamhet

Arlandastad Group är ett fastighetsbolag som grundades 2005, och har ett långsiktigt investeringsperspektiv med fokus på att identifiera strategiska markområden och utveckla fastigheter till dess fulla potential. Ledstjärnan för Bolaget är förädling och förvaltning för att skapa mervärden genom ett gott affärsmannaskap, strukturerade och kreativa processer i nära samarbete med utvalda partners, en stark förankring i samhället och finansiella muskler som ger Bolaget uthållighet. Arlandastad Group är sprunget ur Gelba Management AB som sedan 1990-talet framgångsrikt investerat i fastigheter och skapat stora värden.

Verksamheten har hittills fokuserat på att förädla och förvalta ett cirka 240 hektar stort markområde som utgör angöringen till Stockholm Arlanda Airport. Detta har skett genom förvärv av råmark som sedan detaljplanelagts och utvecklats, samt genom omvandling av befintliga fastigheter som stöpts om och förädlats till helt nya verksamheter. Bolaget har sedan 2008 fram till 2021 skapat förädlingsvärden om 3,9 miljarder SEK och har per den 30 juni 2021 en balansomslutning om cirka 6 miljarder SEK. I den befintliga projektportföljen som har ett potentiellt värde om cirka 30 miljarder SEK, beräknar Bolaget att skapa omkring 5–7 miljarder SEK i förädlingsvinster över tid genom organisk tillväxt.

Arlandastad Groups verksamhet drivs inom tre verksamhetssegment – fastighetsförvaltning, fastighetsförädling och operativa bolag. Bolagets fastighetsrörelse innefattar markförvärv, planprocesser, koncept, utyrning och byggnation, hela vägen till förvaltning eller avyttring. Modellen är tillämpbar på många platser och Arlandastad Group kommer att växla upp såväl aktiviteten i Arlandastadområdet samt identifiera nya stora projekt.

Bolaget innehar per den 30 juni 2021 förvaltningsfastigheter om cirka 111 000 kvadratmeter samt detaljplanerade, outnyttjade byggrätter om 627 600 kvadratmeter, med ytterligare cirka 500 000 kvadratmeter byggrätter där detaljplanearbete pågår. Detaljplan för de cirka 500 000 kvadratmeterna beräknas antas

Arlandastad Groups
huvudsakliga
verksamhet
(forts.)

omkring det första halvåret 2022. Därutöver uppskattar Bolaget att ytterligare cirka 150 000 kvadratmeter bygggrätter kan framarbetas på befintligt markinnehav genom förtätning av nuvarande detaljplaner. Efter genomförande av byggnation på samtliga planerade bygggrätter beräknas Bolagets fastighetsbestånd bestå av cirka 1,3-1,4 miljoner kvadratmeter förvaltningsfastigheter fördelat på fyra stadsdelar.

Arlandastad Group har sitt huvudkontor i Arlandastad. Per den 30 juni 2021 hade Bolaget 59 heltidsanställda.

Större aktieägare

Tabellen nedan visar aktieägare med innehav om minst fem procent av aktierna och rösterna (samt eventuella kända ytterligare innehav som ägs av sådana aktieägare) i Bolaget per den 30 juni 2021 inklusive därefter kända förändringar. Bolaget ägs och kontrolleras per dagen för Prospektet av Gelba Management AB, som kontrolleras till cirka 98,6 procent av Per Taube som också är styrelseledamot i Bolaget.

Aktieägare	Ägande omedelbart före Erbjudandet		Efter Erbjudandet (om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet)	
	Antal	Procent (%)	Antal	Procent (%)
Större aktieägare				
Gelba Management AB	28 328 449	49,7	28 328 449	44,4
SBB i Norden AB ¹	8 544 000	15,0	12 819 000	20,1
Styviken Invest AS (Björn Savén)	5 520 000	9,7	5 520 000	8,7
Totalt större aktieägare	42 392 449	74,4	46 667 449	73,2
Övriga aktieägare	14 561 663	25,6	14 561 663	22,8
Tillkommande nya aktieägare	-	-	2 539 814	4,0
Totalt nya och befintliga aktier	56 954 112	100%	63 768 926	100%

1) SBB i Norden AB är ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Ledande
befattningshavare

Bolagets styrelse består av Peter Wågström (född 1964, styrelseordförande), Leif West (född 1962, vice styrelseordförande), Per Taube (född 1960), Maria Rankka (född 1975), Sunniva Fallan Röd (född 1972), Peter Markborn (född 1945), Lars Thagesson (född 1959) och Tomas Rudin (född 1965).

Dieter Sand (född 1970) är VD för Koncernen. Övriga medlemmar av koncernledningen är CFO Johanna Klingvall (född 1979), Projektchef Erik Nyberg (född 1977) och Kommunikationschef Sara Johansson (född 1983).

Revisor

Bolagets revisorer är Ingemar Rindstig (född 1949) och Oskar Wall (född 1975) från revisionsfirman Ernst & Young AB, vilka har varit Bolagets revisorer för hela perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Ingemar Rindstig och Oskar Wall har av årsstämman 2021 valts till revisorer fram till slutet av nästa årsstämma. Ingemar Rindstig och Oskar Wall är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR. Deras kontorsadress är Ernst & Young AB, Box 230 36, 750 23 Uppsala.

Ingemar Rindstig har meddelat Bolaget att han kommer att frånträda samtliga revisionsuppdrag med anledning av ny roll på Ernst & Young AB som inte medför vidare revisionsuppdrag. Frånträdan kommer dock att ske efter genomförandet av Erbjudandet och första dag för handel i Bolagets aktier men innan avgivandet av Bolagets delårsrapport för tredje kvartalet 2021.

Finansiell nyckelinformation för Arlandastad Group

Finansiell nyckelinformation i sammandrag

Nedan presenteras viss finansiell nyckelinformation som är hämtad från Arlandastad Groups reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt Bolagets översiktligt granskade, ej reviderade, delårsrapport för perioden 1 januari - 30 juni 2021. Bolagets årsredovisningar har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom dessa antagits av EU ("IFRS"), årsredovisningslagen (1995:1554) samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Utöver vad som beskrivits ovan har ingen annan information i Prospektet revideras om inte annat uttryckligen anges. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2021 med jämförelsetal för motsvarande period 2020 har upprättats i enlighet med IAS 34 - Delårsrapportering samt årsredovisningslagen.

Nyckelposter i Koncernens resultaträkning

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 31 december			1 januari - 30 juni	
	2020	2019	2018	2021	2020
Nettoomsättning	118 524	100 794	99 422	78 819	53 563
Resultat före värdeförändringar	-31 196	23 571	29 219	-19 380	-6 883
Periodens resultat	496 146	515 990	267 785	-33 086	-86 859
Resultat per aktie*	9,2	9,6	5,0	-0,6	-1,6

*Justerat för split 6:1 som beslutades på årsstämman 19 maj 2021

Nyckelposter i Koncernens balansräkning

KSEK (om ej annat anges)	31 december			30 juni	
	2020	2019	2018	2021	2020
Summa tillgångar	6 043 001	4 957 105	3 933 413	6 006 508	5 003 270
Summa eget kapital	3 555 759	2 954 143	2 438 153	3 524 134	2 867 284

Nyckelposter i Koncernens rapport över kassaflöden

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 31 december			1 januari - 30 juni	
	2020	2019	2018	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 430	23 296	3 239	-16 047	68 112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-430 166	-218 786	-41 735	-84 882	-234 452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	414 473	344 260	-12 571	-4 687	57 417
Periodens kassaflöde	-8 263	148 770	-51 067	-105 616	-108 923

Specifika nyckelrisker för Bolaget

Nyckelrisker relaterade till Arlandastad Groups verksamhet

Risker relaterade till Arlandastad Groups verksamhet och dess bransch

Risker relaterade till värderingen av Koncernens fastigheter och byggrätter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DCF-metoden). Värdeförändringar påverkas av ett flertal faktorer såsom hur väl Koncernen lyckas förvalta och utveckla fastigheterna och området de är belägna, vilket i sin tur avspeglas på hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Därtill så påverkas värderingen av den allmänna konjunkturutvecklingen, avkastningskravet vid värdering, storleken samt riktningen på värdeförändringarna. Det finns en risk att bedömningar av marknadsvärdet på, enstaka eller flera av, Koncernens förvaltningsfastigheter som genomförs av externa värderare kan visa sig vara felaktiga eller baserade på felaktiga grunder vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter och således påverka Koncernens resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till fastighetsutveckling

Arlandastad Group har per dagen för Prospektet projekt belägna i ett stort sammanhängande markområde i Arlandastad mellan Stockholm och Uppsala i direkt anslutning till Stockholm Arlanda Airport. Nybyggnation, utveckling eller förädling av nya och befintliga fastigheter innefattar olika risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektets komplexitet. Exempelvis finns det risker kopplat till projektgenomförande, leverantörer och underleverantörer, arbetsplatsolyckor, myndighetsbeslut eller att Arlandastad Group misslyckas med uthyrningen av lokalerna. Oförutsedda problem kan innebära att Koncernen misslyckas med att erhålla nödvändiga bygglov, övriga tillstånd och myndighetsbeslut eller att myndigheter och andra parter som Koncernen är beroende av förändrar sina åtaganden eller beslut som Koncernen förlitar sig på för att framgångsrikt kunna genomföra fastighetsutveckling vilket kan medföra förseningar, fördyringar eller att fastighetsutvecklingen helt måste avbrytas. Givet Arlandastads geografiska läge intill en stor internationell flygplats så finns det även en risk att den utveckling som Arlandastad Group önskar göra inte medges av myndigheterna till följd av prioriteringar kopplade till flygtrafiken.

Risker relaterade till hyresintäkter och utveckling av hyresfastigheter

Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan. Koncernens hyresintäkter kommer att påverkas av uthyrningsgraden avseende sina hyresfastigheter, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåerna minskar, oavsett skäl, medför det en negativ påverkan på Koncernens resultat. Koncernens strategi innebär bland annat att uthyrning ska ske till framförallt kommersiella hyresgäster som har ett behov av stora ytor för sin verksamhet men även till mindre hyresgäster. Större uthyrningar medför normalt större initiala investeringar för att anpassa fastigheterna till den nya hyresgästens behov. Bolaget kräver normalt säkerhet eller förskottsbetalningar från hyresgäster vid särskilda anpassningar vilket kan medföra att dessa initiala investeringar resulterar i ökade kreditrisker om hyresgästerna skulle vara oförmögna att fullgöra sina förpliktelser gentemot Koncernen och/eller om Koncernen i sin tur skulle vara oförmögna att hitta andra hyresgäster för de aktuella fastigheterna, eller om priset eller efterfrågan på fastigheten ändras under projektets gång.

Koncernen är beroende av fungerande infrastruktur och det finns en risk att infrastrukturen som Arlandastad är beroende av inte är tillräcklig eller inte vidareutvecklas i den takt som förväntas

Arlandastad Groups markområde är beläget mellan Stockholm och Uppsala i direkt anslutning till Stockholm Arlanda Airport och E4. På området utvecklar Arlandastad Group ett nytt område genom utarbetande av detaljplaner, investeringar i infrastruktur, konceptutveckling och byggnation som sedan övergår i en långsiktig förvaltning alternativt avyttras. Utvecklingen av samhällsinfrastruktur till och från Bolagets markområde är av stor vikt för verksamhetens fortsatta tillväxt och framgång. Denna utveckling görs i hög grad av staten och Sigtuna kommun som är den kommun Arlandastad är belägen i. Det finns en risk att en väl fungerande infrastruktur inte utvecklas i den takt Bolaget förväntar sig och att utbyggnationen av befintlig infrastruktur inte genomförs som planerat, eller att utvecklingen av till exempel busslinjer och tåg senareläggs, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och utvecklingstakt.

Arlandastad Groups verksamhet påverkas negativt av covid-19-pandemin och det finns en risk för långsiktiga beteendeförändringar och förändrade resmönster avseende affärsresor

Arlandastad Groups verksamhet innefattar bland annat arbete med mötes- och eventverksamhet vid Sveriges största internationella flygplats, Stockholm Arlanda Airport, och Bolagets verksamhet har i den delen påverkats negativt av den begränsade möjligheten att resa och träffas under den pågående pandemin. Bolagets dotterbolag Scandinavian XPO AB är ett av de operativa bolagen och bedriver sedan 1 januari 2021 mötes- och eventverksamhet. Under 2020 och fram till dagen för Prospektet har nästintill alla planerade möten och event i Koncernens övriga mötes- och eventverksamhet löpande skjutits upp, vilket negativt påverkat Koncernens finansiella ställning.

På lång sikt kan människors beteendemönster ändras och digitala möten och förändrade arbetssätt kan medföra att behov av fysiska möten, utbildningstillfällen och resande minskar. Denna utveckling kan ha påskyndats av den pågående covid-19-pandemin men det är enligt Bolaget för tidigt att dra några slutsatser av detta. Den totala mängden passagerare på Stockholm Arlanda Airport minskade drastiskt under 2020, vilket har resulterat i stora konsekvenser för svensk och internationell flygtrafik. Eftersom det finns en hög nivå av osäkerhet kring de fortsatta effekterna av covid-19 och vilken inverkan pandemin kan ha i framtiden är det i nuläget osäkert hur mycket Bolaget kommer att påverkas av pandemin framöver, i synnerhet om det skulle ske förnyade ökning av smittspridning i samhället.

Risker kopplade till detaljplan- och bygglovsprocesser

Genomförandet av Arlandastad Groups gällande affärsplan förutsätter att de projekt som per dagen för Prospektet är pågående, samt de som avses genomföras framgent, kan inledas och färdigställas vid de tidpunkter

Nyckelrisker
relaterade
till Arlandastad
Groups
verksamhet
(forts.)

som Bolagets ledning antagit. Projekten innefattar utarbetande av detaljplaner, investeringar i infrastruktur, konceptutveckling och byggnation som ska övergå till en långsiktig förvaltning. För att fastigheterna ska kunna färdigställas samt utvecklas och användas som avsett krävs olika myndighetstillstånd och -beslut, exempelvis avseende antagande av detaljplan och beviljande av bygglov. Det finns en risk att nödvändiga detaljplaner (eller andra beslut och tillstånd) för Arlandastad Groups projekt inte kommer antas av kommunen, eller att Bolaget inte kommer att få ett lagakraftvunnet beslut om detaljplan inom den tidsperiod som Bolagets affärsplan förutsätter. Processen för att anta en detaljplan och bevilja ett bygglov genomförs i kommunal regi i enlighet med plan- och bygglagen. Processen medger sakägare att yttra sig över den föreslagna exploateringen och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Överklaganden från sakägare kan medföra försening i planprocessen och att Arlandastad Groups planerade byggstarter skjuts på framtiden, eller att detaljplan och/eller bygglov överhuvudtaget inte kan antas eller beviljas.

Risker kopplade till finansiering och likviditet

Likviditetsrisk är risken för att ett bolag inom Koncernen inte kan infria sina betalningsförpliktelser, såväl förutsedda som oförutsedda, vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla nödvändig likviditet ökar. Koncernen finansierar sina fastigheter genom byggnadskreditiv under uppförande och banklån efter färdigställande. Arlandastad Group behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående och framtida projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. Det finns en risk att Arlandastad Group inte kommer kunna erhålla tillräckliga lån från kreditgivare eller att befintliga eller framtida aktieägare inte är villiga att investera kapital i Arlandastad Group genom nyemissioner.

Risker kopplade till räntehöjningar

Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på kapitalmarknaden som i sin tur kan påverka räntevillkoren och därmed upplåningskostnader för Arlandastad Group. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras. En högre räntekostnad riskerar att få en effekt på lönsamheten, vilket kan påverka Koncernens likviditet såväl som räntetäckningsgrad negativt. I förlängningen kan detta medföra att Arlandastad Group får sämre möjligheter att betala räntor och amorteringar, vilket kan innebära att Arlandastad Group riskerar att bryta mot ett eller flera låneavtal.

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Information om Bolagets aktier och utdelningspolicy

Nyckelinformation om värdepapperen

Per dagen för Prospektet finns ett aktieslag i Bolaget. Enligt Bolagets gällande bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 512 587,008 SEK och inte överstiga 2 050 348,032 SEK, och antalet aktier får inte understiga 56 954 112 och inte överstiga 227 816 448. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 512 587,008 SEK fördelat på 56 954 112 aktier. Aktierna har ett kvotvärde om 0,009 SEK. Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK) och har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Inget offentligt uppköpserbudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

Information om Bolagets aktier och utdelningspolicy (forts.)

Utdelningspolicy

Arlandastad Group avser att använda sitt löpande kassaflöde för att finansiera ytterligare exploatering av befintlig projektportfölj samt utforska potentiella framtida förvärv. Styrelsen avser därför att inom de närmaste åren inte föreslå någon utdelning. Framtida utdelningar, i den mån sådana föreslås av styrelsen och godkänns av Bolagets aktieägare, kommer vara beroende av och baserad på de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på Bolagets egna kapital samt Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market

Aktierna i Bolaget kommer att vara föremål för en ansökan om upptagande till handel på den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag Nasdaq First North Premier. Nasdaq Stockholm AB har den 23 augusti 2021 bedömt att Bolaget uppfyller noteringskraven för Nasdaq First North Premier, förutsatt att sedvanliga villkor, däribland spridningskravet, uppfylls senast första dag för handel i Bolagets aktier. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier och handeln beräknas inledas den 15 september 2021.

Vilka är nyckelriskerna specifika för värdepapperen?

Specifika nyckelrisker för Arlandastad Groups värdepapper

Risker relaterade till Erbjudandet och Bolagets aktier

Risk för att handeln i Bolagets aktier blir illikvid och volatil

Arlandastad Groups aktier har inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Det är därför svårt att förutsäga nivån på handel och vilket intresse som aktörer på aktiemarknaden kommer att visa för aktierna. Det finns en risk för att priset på aktierna blir mycket volatil i samband med upptagandet till handel på Nasdaq First North Premier. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra aktierna och marknadspriset kan komma att skilja sig avsevärt från aktiernas pris i Erbjudandet.

Risk för utspädning vid framtida emissioner

Arlandastad Group kan i framtiden behöva göra nya investeringar och anskaffa ytterligare medel exempelvis genom emission av aktier, aktierelaterade instrument eller skuldebrev. Det finns en risk att ytterligare finansiering till acceptabla villkor inte kommer att finnas tillgänglig för Bolaget när det krävs, eller inte finns tillgänglig överhuvudtaget. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, till exempel genom nyemission av aktier, finns det även en risk att Bolagets aktieägares ägarandelar kan komma att spädas ut, vilket även kan påverka priset på aktierna.

Risker relaterade till större aktieägares inflytande

Per Taube, genom bolaget Gelba Management AB ("**Huvudägaren**"), är Arlandastad Groups största aktieägare och kommer efter Erbjudandets genomförande att kontrollera cirka 44,4 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, under antagande att Erbjudandet fulltecknas och att övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Huvudägaren har genom sitt ägande möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande i ärenden som kräver godkännande av aktieägarna på bolagsstämma. Huvudägarens intressen kan skilja sig från Bolagets eller andra aktieägares intressen och Huvudägaren skulle kunna utöva inflytande över Bolaget på ett sätt som inte främjar de andra aktieägarnas intressen på bästa sätt.

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Villkor och anvisningar för Erbjudandet

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar upp till 5 925 926 nyemitterade aktier. Erbjudandet motsvarar ett totalt värde om cirka 400 MSEK. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt. Om Erbjudandet fulltecknas kommer antalet utestående aktier i Bolaget att öka från 56 954 112 till 62 880 038, motsvarande en utspädning om cirka 9,4 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandets fullföljande.

Övertilldelningsoption

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Bolaget ställt ut en option till Sole Coordinator att erbjuda ytterligare högst 888 888 aktier, motsvarande högst 15 procent av antalet aktier i Erbjudandet som kan användas helt eller delvis under 30 dagar från och med första dagen för handel

Villkor och anvisningar
för Erbjudandet
(forts.)

på Nasdaq First North Premier, ("**Övertilldelningsoptionen**"). Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Erbjudandet totalt att omfatta 6 814 814 aktier, motsvarande ett värde om cirka 460 MSEK. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet.

Erbjudandepriset

Priiset per aktie i Erbjudandet är 67,50 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

Anmälningsperiod

Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och utomlands kan ske under perioden 2-13 september 2021.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Sole Coordinator varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier. Tilldelning beräknas ske den 14 september 2021.

Offentliggörande av utfall av Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 14 september 2021.

Varför upprättas detta Prospekt?

Bakgrund och motiv

Bakgrund och motiv samt användning av emissionslikviden

Styrelsen och ledningen för Arlandastad Group anser att det nu är en lämplig tidpunkt att bredda aktieägarbasen och ansöka om en notering på Nasdaq First North Premier. Arlandastad Groups styrelse och ledning anser att Erbjudandet och noteringen på Nasdaq First North Premier möjliggör för Bolaget att kunna finansiera potentiella förvärv av nya markområden med egna aktier. Vidare bedöms en notering medföra ökad varumärkeskänedom samt en kvalitetsstämpel av Bolaget och området Explore Arlandastad. Sammantaget bedömer styrelsen att Erbjudandet och noteringen ger Arlandastad Group en plattform och bredare palett av verktyg för fortsatt och accelererad tillväxt. Erbjudandet och noteringen kommer vidare att gynna Bolaget genom att ge tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna och bredda dess aktieägarbas, vilket bedöms främja Bolagets strategi.

Erbjudandet innefattar nyemitterade aktier och Erbjudandet förväntas, om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, tillföra Bolaget cirka 460 MSEK före avdrag för kvarstående kostnader relaterade till Erbjudandet, vilka förväntas uppgå till cirka 22 MSEK. Bolaget förväntas därmed tillföras cirka 438 MSEK efter avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet. Bolaget avser att använda nettolikviden från Erbjudandet, inklusive eventuell likvid som tillfaller från Övertilldelningsoptionen, till fullo för exploatering och byggnation av Bolagets befintliga projektportfölj.

Rådgivares intressen

Avanza Bank AB (publ) agerar Sole Coordinator och Bookrunner i samband med Erbjudandet och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Avanza har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Arlandastad Group för vilka Avanza erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

Baker McKenzie Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Bolaget och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet.

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Erbjudandet.



(Denna sida har avsiktligt lämnats blank.)

Riskfaktorer

En investering i värdepapper är förenad med olika risker. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Arlandastad Group AB:s (publ) ("Arlandastad Group" eller "Bolaget") verksamhet och framtida utveckling. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges i detta avsnitt begränsade till sådana risker som bedöms vara specifika för Arlandastad Group och dess värdepapper och som bedöms vara väsentliga för att en investerare ska kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Arlandastad Group har bedömt riskernas väsentlighet på grundval av sannolikheten för att riskerna realiserar samt den potentiella omfattningen av deras negativa konsekvenser. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier vilka omfattar risker relaterade till Arlandastad Groups verksamhet, bransch, legala och regulatoriska risker, finansiella risker samt risker relaterade till Arlandastad Groups aktier och Erbjudandet. De riskfaktorerna som presenteras nedan baseras på Bolagets bedömning och tillgänglig information per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som bedöms vara mest väsentliga per dagen för Prospektet presenteras först inom varje kategori, medan efterföljande riskfaktorerna presenteras utan särskild rangordning. Finansiell information som presenteras inom parentes utgör jämförelseinformation för motsvarande period för räkenskapsåret 2019.

Risker relaterade till Arlandastad Groups verksamhet och dess bransch

Risker relaterade till värderingen av Koncernens fastigheter och byggrätter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Koncernens fastighetsbestånd värderas 30 juni och 31 december varje år. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DCF-metoden). Marknadsvärdet av Arlandastad Groups fastighetsbestånd uppgick den 30 juni 2021 till 5 766 MSEK, motsvarande 96 procent av Koncernens totala tillgångar per samma datum. Under 2020 uppgick värdeförändringar på fastigheter till totalt cirka 682 MSEK, motsvarande cirka 14,5 procent av ingångsvärdet på fastigheterna samma år. Värdeförändringar påverkas av ett flertal faktorer såsom hur väl Koncernen lyckas förvalta och utveckla fastigheterna och området de är belägna i, vilket i sin tur avspeglas på hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Därtill så påverkas värderingen av den allmänna konjunkturutvecklingen, avkastningskravet vid värdering, storleken samt riktningen på värdeförändringarna. Vidare hade Koncernens byggrätter ett marknadsvärde den 30 juni 2021 om 3 488 MSEK, motsvarande cirka 58 procent av Koncernens totala tillgångar, samt rörelsefastigheter vars marknadsvärde den 30 juni 2021 uppgick till 521 MSEK, motsvarande cirka 8,7 procent av Koncernens totala tillgångar. Koncernen strävar efter att nybyggnation ska ske för att möta efterfrågan så att vakanser i görligaste mån kan undvikas.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån tillgänglig kunskap beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltnings-

fastigheter. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Följaktligen finns en risk att bedömningar av marknadsvärdet på, enstaka eller flera av, Koncernens förvaltningsfastigheter som genomförs av externa värderare kan visa sig vara felaktiga eller baserade på felaktiga grunder vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter och således påverka Koncernens resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till fastighetsutveckling

Arlandastad Group är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att identifiera strategiska markområden och utveckla fastigheter till dess fulla potential. Efterfrågan på fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. Arlandastad Group har per dagen för Prospektet projekt belägna i ett stort sammanhängande markområde i Arlandastad mellan Stockholm och Uppsala i direkt anslutning till Stockholm Arlanda Airport.

Nybyggnation, utveckling eller förädling av nya och befintliga fastigheter innefattar olika risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektets komplexitet. Exempelvis finns det risker kopplat till projektgenomförande, leverantörer och underleverantörer, arbetsplatsolyckor, myndighetsbeslut eller att Arlandastad Group misslyckas med uthyrningen av lokalerna. Bolaget strävar efter att avkastning på investeringar i varje projekt ska uppgå till minst 10 procent mätt som driftnetto i förhållande till den totala investeringen exklusive mark till marknadsvärde. Vidare kan oförutsedda problem innebära att Koncernen misslyckas med att erhålla nödvändiga bygglov, övriga tillstånd och myndighetsbeslut eller att myndigheter och andra parter som Koncernen är beroende av förändrar sina åtaganden eller beslut som Koncernen förlitar sig på för att framgångsrikt kunna genomföra fastighetsutveckling vilket kan medföra förseningar, fördröjningar eller att fastighetsutvecklingen helt måste avbrytas. Givet Arlandastads geografiska läge intill Stockholm Arlanda Airport, som är en stor internationell flygplats, så finns det även en risk att den utveckling som Arlandastad

Group önskar göra inte medges av myndigheterna till följd av prioriteringar kopplat till flygtrafiken.

Koncernens lönsamhet påverkas även av hur marknadens efterfrågan på Bolagets fastigheter och lokaler förändras, det allmänna konjunkturläget men också av Koncernens förmåga att attrahera och bibehålla hyresgäster som har förmågan att fullgöra sina åtaganden mot Koncernen. Även i detta avseende finns risker kopplat till Koncernens förmåga att genomföra sina projekt enligt tidsplan och budget. Förseningar och/eller oförutsedda kostnader kan i förlängningen medföra att hyresgäster uteblir eller att värdet på Koncernens fastigheter minskar.

Om kostnaderna för utveckling eller renovering av fastigheter kräver mer kapital än vad som förväntats av Bolaget, eller om det skulle uppstå förseningar i projekten, finns det en risk att den planerade utvecklingen eller renoveringar måste utföras i mindre skala eller avbrytas, vilket kan leda till ökade kostnader eller minskade intäkter.

Risker relaterade till hyresintäkter och utveckling av hyresfastigheter

Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan. Koncernens hyresintäkter kommer att påverkas av uthyrningsgraden avseende sina hyresfastigheter, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåerna minskar, oavsett skäl, medför det en negativ påverkan på Koncernens resultat. Koncernens strategi omfattar bland annat att uthyrning ska ske till framförallt kommersiella hyresgäster. Större uthyrningar medför normalt större initiala investeringar för att anpassa fastigheterna till den nya hyresgästens behov. Bolaget kräver normalt säkerhet eller förskottsbetalningar från hyresgäster vid särskilda anpassningar vilket kan medföra att dessa initiala investeringar resulterar i ökade kreditrisker om hyresgästerna skulle vara oförmögna att fullgöra sina förpliktelser gentemot Koncernen och/eller om Koncernen i sin tur skulle vara oförmögna att hitta andra hyresgäster för de aktuella fastigheterna, eller om priset eller efterfrågan på fastigheten ändras under projektets gång. Koncernens enskilt största hyresgäst står för 20 procent av Koncernens totala hyresvärde på årsbasis och avtalet med den största hyresgästen löper till och med 2039. Koncernens samtliga hyresavtal har en genomsnittlig löptid om 3,5 år. Om hyresgäster inte kan betala sin hyra, eller i övrigt inte fullföljer sina förpliktelser kommer det att få en negativ inverkan på Koncernens resultat. Lägre efterfrågan kan även leda till icke uthyrda lokaler, vilket i sig kan orsaka lägre lönsamhet för projekten och önskad kapitalbindning i Bolagets balansräkning och därmed ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning. Om ovanstående faktorer skulle realiseras kan det få en negativ påverkan på Arlandastad Groups hyresintäkter och resultat vilket i längden även kan få en negativ inverkan på Koncernens möjligheter att genomföra sin affärsplan.

Koncernen är beroende av fungerande infrastruktur och det finns en risk att infrastrukturen som Arlandastad är beroende av inte är tillräcklig eller inte vidareutvecklas i den takt som förväntas

Arlandastad Groups markområde är beläget mellan Stockholm och Uppsala i direkt anslutning till Stockholm Arlanda Airport

och E4. På området utvecklar Arlandastad Group ett nytt område genom utarbetande av detaljplaner, investeringar i infrastruktur, konceptutveckling och byggnation som sedan övergår i en långsiktig förvaltning alternativt avyttras.

Utvecklingen av samhällsinfrastruktur till och från Bolagets markområde är av stor vikt för verksamhetens fortsatta tillväxt och framgång. Denna utveckling görs i hög grad av staten och Sigtuna kommun som är den kommun Arlandastad är belägen i. Det finns en risk att en välfungerande infrastruktur inte utvecklas i den takt Bolaget förväntar sig och att utbyggnationen av befintlig infrastruktur inte genomförs som planerat, eller att utvecklingen av till exempel busslinjer och tåg senareläggs, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och utvecklingstakt. Kollektivtrafik är även föremål för reglering och är beroende av samarbete med bland annat Trafikverket och andra offentliga funktioner och organ. Det finns därmed en risk att förutsättningarna för att med kollektivtrafik ta sig till och inom området inte färdigställs på det sätt eller inom den tidsram som Bolaget har hoppats.

Om nödvändig infrastruktur inte utvecklas i linje med Koncernens förväntningar kan det medföra att Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt försenas eller helt uteblir, vilket negativt skulle påverka Koncernens verksamhet och affärsutveckling.

Arlandastad Groups verksamhet påverkas negativt av covid-19-pandemin och det finns en risk för långsiktiga beteendeförändringar och förändrade resmönster avseende affärsresor

Arlandastad Groups verksamhet innefattar bland annat arbete med mötes- och eventverksamhet vid Sveriges största internationella flygplats, Stockholm Arlanda Airport, och Bolagets verksamhet har i den delen påverkats negativt av den begränsade möjligheten att resa och träffas under den pågående pandemin. Bolagets dotterbolag Scandinavian XPO AB är ett av de operativa bolagen och bedriver sedan 1 januari 2021 mötes- och eventverksamhet med cirka 18 000 kvadratmeter mötesytor på Bolagets område. Under 2020 och fram till dagen för Prospektet i de flesta fall har nästintill alla planerade möten och event i Koncernen övriga mötes- och eventverksamhet löpande skjutits upp, vilket negativt påverkat Koncernens finansiella ställning. Effekterna av covid-19-pandemin hade en total påverkan på Arlandastad Groups likvidsituation under 2020 om 50 MSEK som ett resultat av bland annat Bolagets förvärv av Training Partner Nordic AB, konkursen av hotelloperatören för DRIVELAB Hotel, investeringar åt hyresgäster som ej varit finansierade av bank samt minskade hyresintäkter. Training Partner Nordic AB förvärvades av Arlandastad Group i mars 2020 till följd av ackumulerade förluster och att Training Partner Nordic AB inte bedömdes kunna hantera effekterna av covid-19-pandemin. Per dagen för Prospektet föreligger en osäkerhet kring Bolagets operativa dotterbolags framtida möjlighet att uppnå lönsamhet under rådande pandemi. Om detta skulle ske kan det få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och anseende.

Pandemin har inneburit en störning av marknadsförhållandena globalt och har generellt påverkat bolags pågående och planerade investeringar, verksamhetsresultat och finansiella ställning. Det råder osäkerhet kring huruvida statliga eller andra åtgärder skulle leda till snabba och adekvata förbättringar av sådana marknads-

förhållanden i framtiden, och om situationen försämras ytterligare eller ytterligare restriktioner införs, eller nuvarande eller nya begränsningar kvarstår under en längre tidsperiod, kan det få en väsentligt negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella resultat samt strategiska framtidsplaner.

På lång sikt kan människors beteendemönster ändras och digitala möten och förändrade arbetssätt kan medföra att behov av fysiska möten, utbildningstillfällen och resande minskar. Denna utveckling kan ha påskyndats av den pågående covid-19-pandemin men det är enligt Bolaget för tidigt att dra några slutsatser av detta. Den totala mängden passagerare på Stockholm Arlanda Airport minskade drastiskt under 2020, vilket har resulterat i stora konsekvenser för svensk och internationell flygtrafik. Tidigare planerade investeringar på Stockholm Arlanda Airport har delvis bromsats och/eller skjutits på framtiden vilket direkt och indirekt riskerar att negativt påverka Arlandastad Group. Eftersom det finns en hög nivå av osäkerhet kring de fortsatta effekterna av covid-19 och vilken inverkan pandemin kan ha i framtiden är det per dagen för Prospektet fortsatt osäkert hur mycket Bolaget kommer att påverkas av pandemin framöver, i synnerhet om det skulle ske förnyade ökning av smittspridning i samhället. Långsiktigt kan även Stockholm Arlanda Airport få en minskad betydelse eller prioritering från politiskt håll vilket också skulle kunna bidra till förändrade resmönster.

Förändrade beteendemönster som innebär minskningar i fysiska möten och resor kan få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet framförallt avseende efterfrågan på event- och möteslokaler vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella resultat.

Arlandastad Group är exponerat för miljörisker och risker till följd av föroreningar

Per dagen för Prospektet kontrollerar Bolaget cirka 240 hektar mark i anslutning till Stockholm Arlanda Airport, varav cirka 200 hektar ägs av Bolaget. Arlandastad Group kan under vissa omständigheter komma att bli föremål för krav avseende sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, för att säkerställa att Arlandastad Groups fastigheter är i sådant skick som krävs enligt Miljöbalken. Vid exploateringen av mark i ett av Arlandastad Groups nyss färdigställda projekt har Bolaget upptäckt förhöjda halter av naturligt förekommande föroreningar som tungmetaller, arsenik och andra ämnen i marken. Till följd av att nya regler och riktlinjer trätt i kraft avseende naturligt förekommande ämnen i marken har massorna inte fullt ut kunnat återanvändas utan delvis behövs deponeras på särskild anläggning. I Koncernens projekt "Tunnel under E4" har förhöjda halter av föroreningar även påträffats i det så kallade länsvattnet. Som en följd därav måste vattnet renas på plats eller transporteras iväg för rening eller deponi istället för att pumpas bort till angränsande ytor. Varken Koncernen eller Sigtuna kommun, som är den kommun där marken är belägen, har tidigare hanterat naturligt förorenade massor på beskrivet sätt och de stärkta kraven innebär såväl en fördyring av markkostnader som en tidsmässig fördröjning för Arlandastad Group. Även om markens innehåll av föroreningar varierar finns det en risk att liknande problematik uppstår även i andra exploateringsprojekt.

Det kan vidare finnas, eller ha funnits, hyresgäster inom fastigheterna som Koncernen direkt eller indirekt äger som bedriver, eller har bedrivit, verksamhet med särskilt tillstånd enligt miljöbalken och som är, eller varit, verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Det finns en risk att Koncernen får stå för kostnader för till exempel efterbehandling och sanering för att kunna använda en fastighet till andra ändamål. Utöver detta kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter inom miljöområdet leda till ökade kostnader för Koncernen avseende sanering och efterbehandling av befintliga fastigheter eller i framtiden förvärvade fastigheter.

Som ett resultat av att Arlandastad Groups mark till viss del är förorenad riskerar Koncernen planerade användning av fastigheten att begränsas. Det finns därtill en risk att föroreningarna medför väsentliga kostnader för sanering och/eller innebär att fastigheterna minskar i värde. Utöver detta kan nya eller ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter inom miljöområdet komma att leda till ökade kostnader för Koncernen avseende sanering och efterbehandling av befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter. Sådana förändringar kan också leda till förseningar i Koncernens projekt. Om dessa risker skulle materialiseras kan det komma att få en betydande negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och anseende.

Risker relaterade till arbetsplatsolyckor

Arbete på byggarbetsplatser sker i en arbetsmiljö som medför risker för arbetsplatsolyckor och personskador för de som vistas på eller kring byggarbetsplatserna. Arlandastad Group ansvarar för säkerheten på sin mark och är därmed skyldig att upprätthålla goda säkerhetsrutiner. Byggnadsarbete på Arlandastads mark sker inom omfattande områden och utgör ofta arbete som innefattar ett stort antal byggnadsarbetare samt olika typer av maskinerier och liknande. Om Bolaget inte lyckas med att upprätthålla sådana rutiner eller om de införda rutinerna är ineffektiva kan det öka risken för olyckor där egendom och/eller anställda skadas, och som en följd kan Bolaget komma att hållas ansvarigt för skadorna. Det finns en risk att Arlandastad Group inte lyckas med att utföra korrekta riskbedömningar eller införa tillräckliga säkerhetsrutiner på arbetsplatsen, eller att de införda rutinerna visar sig vara ineffektiva, vilket i värsta fall kan resultera i arbetsplatsolyckor. Ny eller ändrad hälso- och säkerhetslagstiftning kan därtill leda till ökade driftskostnader eller, vid bristande efterlevnad, påföljder eller böter. Olyckor eller incidenter som orsakar personskada, sakkada eller miljöskada i eller på Bolagets mark eller i närområdet kan leda till stora förluster, förseningar, dyra tvister, påföljder och sanktionsavgifter eller indragning av tillstånd och licenser.

Risker relaterade till fastighetstransaktioner

Arlandastad Group kan i framtiden komma att förvärva eller avyttra fastigheter som en del av deras verksamhet. Alla förvärv är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, renovering, ombyggnad eller hantering av tekniska problem eller andra underhållsfrågor. Sådana omständigheter kan fördröja en förvärvsprocess eller tiden fram tills att en förvärvad fastighet kan börja hyras ut vilket medför ökade kostnader och/eller uteblivna intäkter. Vidare kan det resultera i att den förvärvade fastigheten får ett sänkt marknadsvärde. Det finns en risk att framtida förvärv av fastigheter inte får den positiva effekt som förväntades vilket

kan ha en negativ inverkan på värdet av Koncernens fastigheter samt dess kostnader. Det finns vidare en risk för att en säljare av en fastighet inte kan fullgöra sina förpliktelser, till exempel vid ett avtalsbrott, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att erhålla ersättning vid brott mot avtalade garantier eller skadelöshetsförbindelser, vilka också kan vara begränsade monetärt eller i tid. Vidare kan krav komma att riktas mot Koncernen efter en avyttring med anledning av transaktionen eller i vilket skick den sålda fastigheten är. Om krav riktas mot Koncernen kan det innebära förseningar i projektet samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna. Om dessa risker skulle förverkligas vid en avyttring skulle det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Legala och regulatoriska risker

Risker kopplade till detaljplan- och bygglovsprocesser

Genomförandet av Arlandastad Groups gällande affärsplan förutsätter att de projekt som per dagen för Prospektet är pågående, samt de som avses genomföras framgent, kan inledas och färdigställas vid de tidpunkter som Bolagets ledning antagit. Projekten innefattar utarbetande av detaljplaner, investeringar i infrastruktur, konceptutveckling och byggnation som ska övergå till en långsiktig förvaltning. För att fastigheterna ska kunna färdigställas samt utvecklas och användas som avsett krävs olika myndighetstillstånd och -beslut, exempelvis avseende antagande av detaljplan och beviljande av bygglov. Det finns en risk att nödvändiga detaljplaner (eller andra beslut och tillstånd) för Arlandastad Groups projekt inte kommer antas av kommunen, eller att Bolaget inte kommer att få ett lagakraftvunnet beslut om detaljplan inom den tidsperiod som Bolagets affärsplan förutsätter. Processen för att anta en detaljplan och bevilja ett bygglov genomförs i kommunal regi i enlighet med plan- och bygglagen. Processen medger sakägare att yttra sig över den föreslagna exploateringen och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Överklaganden från sakägare kan medföra försening i planprocessen och att Arlandastad Groups planerade byggstarter skjuts på framtiden, eller att detaljplan och/eller bygglov överhuvudtaget inte kan antas eller beviljas.

Arlandastad Group är även föremål för politiska risker kopplade till detaljplanprocesserna med avseende på kommunernas planmonopol, vilket innebär att enbart kommunerna kan besluta om hur ett visst markområde får utnyttjas. Kommunernas vilja att exploatera mark inom kommunens gränser kan påverkas av förskjutningar av makt och/eller den lokala opinionen i de kommuner Bolaget bedriver, eller planerar att bedriva, verksamhet och kan därmed påverka Bolagets möjlighet att utnyttja mark för byggnationsändamål.

Bolaget har per dagen för Prospektet tre tidsbegränsade bygglov som löper ut år 2023, 2024 och 2026 (det sista bygglovet med möjlighet till en förlängning om fem år). Om dessa inte permanentas kan det i viss mån påverka Bolagets framtidsutsikter. Därtill har genomförandetiden för två detaljplaner löpt ut och det finns därmed en risk att kommunen minskar Bolagets byggrätter via nya detaljplaneprocesser. Bolaget har per dagen för Prospektet en dialog med bland annat Trafikverket, Swedavia, Sigtuna kommun och Länsstyrelsen gällande framtida detaljplaner. Det finns en risk att detaljplane- och/eller andra bygglovsprocesser försenas

och blir mer tidskrävande än vad som på förhand antagits, vilket kan medföra försenade byggstarter och ökade kostnader, vilket i förlängningen kan ha negativ inverkan på Bolaget.

Risker kopplade till lagar, tillstånd och politiska beslut

Att bedriva fastighetsverksamhet är i stor utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer samt uthyrning. Även om verksamheten enligt Arlandastad Groups bedömning bedrivs i enlighet med gällande lagar, förordningar och byggnormer etc. finns det en risk att en myndighet kan komma att tolka lagar eller andra regler på ett annat sätt än Bolaget, eller att Bolagets tolkning av vid var tid gällande lagar och regler är felaktig.

Det geografiska område i vilket Bolaget opererar omfattas därtill av flertalet restriktioner gällande markanvändning. Bolaget behöver bland annat ta hänsyn till den närliggande flygplatsen Stockholm Arlanda Airport, vattentäkt samt kraftledningsstråk. Dessa faktorer kan påverka Bolagets möjlighet att erhålla beviljade detaljplaner och att exploatera och utveckla marken på det sätt Bolaget finner lämpligt. Dessa risker kan, om de materialiseras, få en väsentlig negativ inverkan på Arlandastad Groups verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Det finns en risk att Arlandastad Group i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett för Arlandastad Group önskvärt sätt. Vidare kan myndighetsbeslut komma att överklagas och således komma att väsentligt fördröja pågående eller planerade projekt. Detta kan även påverka värdet på Arlandastad Groups fastigheter och mark. Dessutom finns det en risk att tillstånd överklagas, och att processerna därför blir väsentligt försenade, eller att etablerad praxis och/eller den politiska miljön i vilken Arlandastad Group verkar förändras på ett för Bolaget oönskat sätt. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna medföra att Koncernens verksamhet, inklusive fastighetsutveckling, försenas, fördröjas eller helt måste avbrytas vilket skulle medföra en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning eller resultat. Därtill skulle det kunna medföra att Arlandastad Group inte kan genomföra sin affärsplan.

Arlandastad Group kan komma att bli föremål för rättsliga förfaranden

Arlandastad Group är en kommersiell aktör som verkar på en marknad som kräver vissa tillstånd från myndigheter och Bolaget ingår flera olika typer av avtal av olika karaktär och omfattning med ett antal motparter såsom exempelvis entreprenadbolag och hyresgäster. Bolaget kan således från tid till annan komma att bli inblandat i rättsliga tvister eller föremål för anspråk, utredningar eller andra administrativa förfaranden, vilket kan innebära att Arlandastad Group blir skyldigt att betala skadestånd eller upphöra med viss verksamhet. Dyliga förfaranden är, oavsett om de är motiverade eller inte, generellt sett tids- och kostnadskrävande, stör den löpande verksamheten och är svåra att förutse utgången på, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Arlandastad Groups verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till otillräckligt försäkringsskydd

Arlandastad Group har per dagen för Prospektet ett försäkringsskydd som innefattar bland annat företagsförsäkringar, fastighetsförsäkringar och fordonsförsäkringar. Per den 30 juni 2021 uppgick värdet på Bolagets fastigheter till 5 782 MSEK, vilket motsvarar cirka 96 procent att Bolagets totala tillgångar. Bolaget anser att Koncernen har ett försäkringsskydd som omfattar den typen av skador och för de belopp som Bolaget anser vara normala i branschen. Det finns emellertid en risk att Bolagets försäkringar inte täcker skador som uppstår på Bolagets fastigheter, vilket kan innebära att Bolaget inte fullt ut kompenseras för anspråk från tredje man, renoveringar eller byggnad av byggnader.

Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten, samt framtida intäkter från fastigheten. Arlandastad Group kan därtill bli ansvarig för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker och kan komma att bli ansvarig för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en betydande negativ inverkan på Bolagets möjligheter att erhålla beräknad förtjänst från projektfastigheten samt öka Bolagets kostnader, inklusive ökade kostnader för att upprätta hålla ett adekvat försäkringsskydd. Om detta skulle inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Arlandastad Groups finansiella ställning och rörelseresultat.

Finansiella risker

Risker kopplade till finansiering och likviditet

Likviditetsrisk är risken för att ett bolag inom Koncernen inte kan infria sina betalningsförpliktelser, såväl förutsedda som oförutsedda, vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla nödvändig likviditet ökar. Koncernen hade per den 30 juni 2021 likvida medel om cirka 58 MSEK. Koncernen finansierar sina fastigheter genom byggnadskreditiv under uppförande och banklån efter färdigställande. Arlandastad Group behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående och framtida projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. Det finns en risk att Arlandastad Group inte kommer kunna erhålla tillräckliga lån från kreditgivare eller att befintliga eller framtida aktieägare inte är villiga att investera kapital i Arlandastad Group genom nyemissioner. Koncernen har för närvarande utestående lånelöften vilka under 2021 ska diskuteras med kreditgivare, då Koncernen behöver säkerställa att lånelöften avser relevanta projekt utifrån Arlandastad Group affärsplan. Ett lånelöfte utgör ingen garanti att uppta en kredit och det finns därför en risk att Koncernen inte kan komma att uppta lån eller krediter, eller refinansiera befintliga lån, på för Koncernen förmånliga villkor eller överhuvudtaget. Om likviditeten i Arlandastad Group inte visar sig vara tillräcklig kan det få en väsentlig inverkan på Koncernens tillväxt och långsiktiga lönsamhet.

Risker kopplade till räntehöjningar

Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på kapitalmarknaden som i sin tur kan påverka räntevillkoren och därmed upplåningskostnader för Arlandastad Group. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras. Arlandastad Group hade per den 30 juni 2021 räntebärande skulder uppgående till cirka 1 557 MSEK med en genomsnittlig ränta om cirka 2,7 procent. Om räntenivåerna på Koncernens lån skulle höjas med en procentenhet skulle Koncernens räntekostnader på årsbasis öka med cirka 15 MSEK, om än med viss fördröjning på grund av räntebindningstider. En högre räntekostnad riskerar att få en effekt på lönsamheten, vilket kan påverka Koncernens likviditet såväl som räntetäckningsgrad negativt. I förlängningen kan detta medföra att Arlandastad Group får sämre möjligheter att betala räntor och amorteringar, vilket kan innebära att Arlandastad Group riskerar att bryta mot ett eller flera låneavtal. Överträdelse av finansiella åtaganden kan innebära krav på att lån ska återbetalas i förtid och man komma att tvinga Bolaget att avyttra fastigheter. Om de rådande räntenivåerna skulle förändras på ett för Bolaget negativt sätt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Arlandastad Groups rörelseresultat, balansräkning och kassaflöde.

Risker relaterade till Erbjudandet och Bolagets aktier

Risk för att handeln i Bolagets aktier blir illikvid och volatil

Arlandastad Groups aktier har inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Det är därför svårt att förutsäga nivån på handel och vilket intresse som aktörer på aktiemarknaden kommer att visa för aktierna. Det pris som aktierna handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett flertal faktorer, varav några är specifika för Arlandastad Group och dess verksamhet och andra är generella för bolag noterade på Nasdaq First North Premier och utanför Bolagets kontroll.

Noteringen och upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier bör inte tolkas som att det kommer finnas en likvid marknad för aktierna. Det finns vidare en risk för att priset på aktierna blir mycket volatilt i samband med upptagandet till handel på Nasdaq First North Premier. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra aktierna och marknadspriset kan komma att skilja sig avsevärt från aktiernas pris i Erbjudandet. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på aktiernas pris och möjligheten för investerare att likvidera sin investering.

Risker relaterade till större aktieägares inflytande

Per Taube, genom bolaget Gelba Management AB ("**Huvudägaren**"), är Arlandastad Groups största aktieägare och kommer efter Erbjudandets genomförande att kontrollera cirka 44,4 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, under antagande att Erbjudandet fulltecknas och att övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Huvudägaren har genom sitt ägande möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande i ärenden som kräver godkännande av aktieägarna på bolagsstämma. Här ingår bland annat utnämning och avsättning av styrelseledamöter, beslut om utdelning, beslut om nyemission, ändring av bolagsordningen och andra viktiga ärenden. Huvudägarens intressen kan skilja sig från Bolagets eller andra aktieägares intressen och Huvudägaren skulle kunna utöva inflytande över Bolaget på ett sätt som inte främjar de andra aktieägarnas intressen på bästa sätt.

Risker relaterade till framtida försäljningar av större aktieposter

Kursen för Bolagets aktie på Nasdaq First North Premier kan påverkas avsevärt av försäljning av stora aktieposter, särskilt från styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare. Aktieägare som innehar cirka 73,7 procent av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget efter Erbjudandet (förutsatt att det är fulltecknat och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo) har genom lock up-åtaganden förbundit sig till att inte sälja sina respektive innehav under en viss period från första dag för handel på Nasdaq First North Premier. Sole Coordinator kan dock under begränsningsperioden besluta att bevilja undantag från försäljningsrestriktionerna. När denna begränsningsperiod har löpt ut står det de berörda aktieägarna fritt att avyttra sina aktier såvida inte andra hinder enligt lag eller avtal föreligger. Framtida försäljning av stora aktieposter samt avyttringar som görs av större aktieägare, styrelseledamöter och/eller ledande befattningshavare kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

Risk för utebliven utdelning

Arlandastad Group avser att använda sitt löpande kassaflöde för att finansiera ytterligare exploatering av befintlig projektportfölj samt utforska potentiella framtida förvärv. Styrelsen avser därför att inom de närmaste åren inte föreslå någon utdelning. Potentiella investerare i Bolagets aktier som huvudsakligen söker investeringar i bolag som lämnar utdelning och genererar direkt-avkastning kan således inte räkna med att utdelning beslutas och lämnas av Bolaget inom en överskådlig framtid. Möjligheten för Bolaget att betala utdelningar i framtiden beror vidare på ett antal faktorer, såsom framtida intäkter, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, investeringar, eventuella restriktioner i låneavtal och andra faktorer. Vidare kan Bolaget komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kan komma att inte besluta om att betala utdelningar. Arlandastad Group kan komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och Arlandastad Groups aktieägare kan komma att besluta om att inte betala vinstutdelningar. En investerare i Bolagets aktier ska således vara medveten om att vinstutdelning helt kan komma att utebli.

Cornerstone-investerarnas teckningsåtaganden i Erbjudandet är ej säkerställda

SBB i Norden AB och Prior & Nilsson Fonder ("**Cornerstone-investerarna**") har på förhand åtagit sig att förvärva aktier i Erbjudandet motsvarande totalt cirka 338,5 MSEK. Åtagandena omfattar 5 015 000 aktier, motsvarande cirka 73,6 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet och cirka 7,9 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget efter Erbjudandets genomförande, förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Åtagandena från Cornerstone-investerarna är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att Cornerstone-investerarna inte kommer infria sina åtaganden. Cornerstone-investerarnas åtaganden är vidare förenade med villkor. För det fall något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk att Cornerstone-investerarna inte kommer att uppfylla sina åtaganden, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Erbjudandets genomförande.

Inbjudan till förvärv av aktier i Arlandastad Group

I syfte att underlätta Arlandastad Groups fortsatta utveckling och tillväxt har Bolagets styrelse beslutat att genomföra en ägar-spridning av Bolagets aktier. Nasdaq Stockholm AB beslutade den 23 augusti 2021 att Bolaget uppfyller gällande noteringskrav för Nasdaq First North Premier Growth Market, förutsatt att sedvanliga villkor, däribland spridningskravet för Bolagets aktier, uppfylls senast första dagen för handel i Bolagets aktier samt att Bolaget ansöker om upptagande till handel av aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market. Styrelsen i Arlandastad Group avser därför att besluta om en nyemission av aktier i Bolaget samt att ansöka om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market. Första dag för handel i Bolagets aktier förväntas äga rum den 15 september 2021.

Erbjudandet omfattar högst 5 925 926 nyemitterade aktier i Arlandastad Group och riktas till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och utomlands. Priset i Erbjudandet har fastställts till 67,50 SEK per aktie, och värdet på Erbjudandet uppgår därmed till högst cirka 400 MSEK. Bolagets styrelse avser att besluta om nyemissionen i Erbjudandet baserat på bemyndigandet från årsstämman som hölls den 19 maj 2021.

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget åtagit sig att, på begäran av Avanza, erbjuda ytterligare högst 888 888 aktier, motsvarande högst 60 MSEK, som kan användas delvis eller i sin helhet under 30 kalenderdagar från den första handelsdagen på Nasdaq First North Premier ("Övertilldelningsoptionen"). Övertilldelningsoptionen omfattar således högst 15 procent av antalet aktier i Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Erbjudandet uppgå till högst 460 MSEK före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet vilka förväntas uppgå till cirka 22 MSEK. Nettolikviden från Erbjudandet förväntas således uppgå till cirka 438 MSEK.

SBB i Norden AB och Prior & Nilsson Fonder (tillsammans "**Cornerstone-investerarna**") har åtagit sig att teckna aktier om totalt cirka 338,5 MSEK motsvarande cirka 73,6 procent av Erbjudandet inklusive Övertilldelningsoptionen. Dessa åtaganden från Cornerstone-investerarna motsvarar totalt cirka 7,9 procent av Bolagets aktiekapital och röster efter genomförandet av Erbjudandet, givet att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. För fullständig information avseende åtagandena från Cornerstone-investerarna, se avsnittet "*Villkor och anvisningar - Åtaganden från Cornerstone-investerare i Erbjudandet*".

Investerare erbjuds härmed att, i enlighet med villkoren i Prospektet, förvärva nyemitterade aktier i Arlandastad Group.

För ytterligare information hänvisas till Prospektet i dess helhet, vilket har upprättats av styrelsen i Bolaget med anledning av Erbjudandet. Styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Prospektet. Såvitt styrelsen känner till överensstämmer den information som lämnas i Prospektet med de faktiska sakförhållandena och Prospektet utelämnar ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm, 1 september 2021
Styrelsen
Arlandastad Group AB (publ)

Bakgrund och motiv

Arlandastad Group är ett fastighetsbolag som grundades 2005 och har ett långsiktigt investeringsperspektiv med fokus på att identifiera strategiska markområden och utveckla fastigheter till dess fulla potential. Ledstjärnan för Bolaget är förädling och förvaltning för att skapa mervärden genom ett gott affärsmannaskap, strukturerade och kreativa processer i nära samarbete med utvalda partners, en stark förankring i samhället och en finansiell stabilitet som ger Bolaget uthållighet. Arlandastad Group är sprunget ur Gelba Management AB som sedan 1990-talet framgångsrikt investerat i fastigheter och skapat stora värden.

Verksamheten har hittills fokuserat på att förädla och förvalta ett cirka 240 hektar stort markområde som utgör angöringen till Stockholm Arlanda Airport, under platsvarumärket Explore Arlandastad. Detta har skett genom förvärv av råmark som sedan detaljplanelagts och utvecklats, samt genom omvandling av befintliga fastigheter som stöpts om och förädlats till helt nya verksamheter. Bolaget har sedan 2008 fram till 30 juni 2021 skapat förädlingsvärden om 3,9 miljarder SEK och hade per den 30 juni 2021 en balansomslutning om cirka 6 miljarder SEK.

Arlandastad Groups verksamhet bedrivs inom tre verksamhetssegment – fastighetsförvaltning, fastighetsförädling och operativa bolag. Bolagets fastighetsrörelse innefattar markförvärv, planprocesser, koncept, uthyrning och byggnation, hela vägen till förvaltning eller avyttring. Modellen är tillämpbar på många platser och Arlandastad Group avser att öka såväl aktiviteten i Arlandastadområdet som att identifiera nya stora projekt.

Arlandastad Group avser nu att fokusera på att accelerera tillväxten i befintlig projektportfölj samt på nya områden. I den befintliga projektportföljen som har ett potentiellt värde om cirka 30 miljarder SEK, beräknar Bolaget att genom organisk tillväxt skapa omkring 5–7 miljarder SEK i förädlingsvinster de kommande åren. Styrelsen och ledningen för Arlandastad Group anser att det nu är en lämplig tidpunkt att bredda aktieägarbasen och ansöka om en notering på Nasdaq First North Premier. Arlandastad Groups styrelse och ledning anser att Erbjudandet och noteringen på Nasdaq First North Premier möjliggör för Bolaget att kunna finansiera potentiella förvärv av nya markområden med egna aktier. Vidare bedöms en notering medföra ökad varumärkeskänneträk och en kvalitetsstämpel av Bolaget och området Explore Arlandastad. Sammantaget bedömer styrelsen att Erbjudandet och noteringen ger Arlandastad Group en plattform och bredare palett av verktyg för fortsatt och accelererad tillväxt. Erbjudandet och noteringen kommer vidare att gynna Bolaget genom att ge tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna och bredda dess aktieägarbas, vilket bedöms främja Bolagets strategi.

Erbjudandet innefattar nyemitterade aktier och Erbjudandet förväntas, om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, tillföra Bolaget cirka 460 MSEK före avdrag för kvarstående kostnader relaterade till Erbjudandet, vilka förväntas uppgå till cirka 22 MSEK. Bolaget förväntas därmed tillföras cirka 438 MSEK efter avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet. Bolaget avser att använda nettolikviden från Erbjudandet, inklusive eventuell likvid som tillfaller från Övertilldelningsoptionen, till fullo för exploatering och byggnation av Bolagets befintliga projektportfölj.

Stockholm, 1 september 2021
Styrelsen

Arlandastad Group AB (publ)

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Bolagets styrelse beslutade den 23 augusti 2021, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 19 maj 2021, att genomföra Erbjudandet. Erbjudandet omfattar upp till 5 925 926 nyemitterade aktier motsvarande ett totalt värde om cirka 400 MSEK. Aktierna i Erbjudandet kommer handlas under ISIN SE0016276851.

Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt.

Övertilldelningsoption

För att täcka en eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget åtagit sig att erbjuda ytterligare högst 888 888 nyemitterade aktier, motsvarande cirka 60 MSEK, som kan utnyttjas helt eller delvis under 30 kalenderdagar från den första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier. Övertilldelningsoptionen omfattar således högst 15 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet, kommer Erbjudandet att uppgå till högst 460 MSEK och omfatta 6 814 814 aktier, motsvarande cirka 10,7 procent av det totala antalet utomstående aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandets genomförande.

Erbjudandepris

Erbjudandepriset är 67,50 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

Erbjudandepriset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Sole Coordinator baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone-investerarna, kontakter med andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden, en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolag samt uppskattningar om Bolagets affärsmöjligheter och vinstutsikter.

Utspädning

Vid fullteckning av Erbjudandet samt fullt utnyttjande av övertilldelningsoptionen kommer antalet aktier i Arlandastad Group att öka med totalt 6 814 814, från 56 954 112 aktier till 63 768 926 aktier, och aktiekapitalet kommer att öka med 61 333,326 SEK, från 512 587,008 SEK till 573 920,334 SEK, vilket innebär en utspädning om cirka 10,7 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.

Anmälningssperiod

Anmälan om förvärv av aktier ska ske under perioden 2 september 2021 till och med klockan 17.00 den 13 september 2021. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssperioden samt tiden för betalning. För det fall sådan förlängning fattas, kommer Bolaget informera marknaden om detta senast den 13 september 2021 genom pressmeddelande.

Anmälan om förvärv av aktier

Anmälan via Avanza

Anmälan av aktier ska ske via Avanzas internetjänst. Fullständig information om anmälningsförfarandet finns att läsa på Avanzas hemsida, www.avanza.se. Anmälan via Avanzas internetjänst kan göras till och med klockan 17.00 den 13 september 2021. Efter denna tidpunkt är då registrerad anmälan bindande. För att inte förlora rätten till tilldelning ska depåkunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på depån senast från och med klockan 17.00 den 13 september 2021 till och med likviddagen den 16 september 2021. Är du inte kund hos Avanza finns möjlighet att öppna ett depåkonto, vilket uppskattningsvis tar tre (3) minuter.

Minsta teckningspost

Anmälan om förvärv av aktier ska avse lägst 100 aktier, motsvarande 6 750 SEK, och därefter i jämna poster om tio (10) aktier.

Anställda i Arlandastad Group

Anställda i Arlandastad Group kommer av Bolaget erhålla särskilda instruktioner avseende betalning och tilldelning.

Åtaganden från Cornerstone-investerare i Erbjudandet

Cornerstone-investerarna, vilka framgår av tabellen nedan, har åtagit sig att, under vissa sedvanliga villkor, och till samma pris som övriga investerare, förvärva totalt 5 015 000 aktier motsvarande ett belopp om cirka 338,5 MSEK och cirka 73,6 procent

av Erbjudandet inklusive Övertilldelningsoptionen. Dessa åtaganden ingicks i augusti 2021. Cornerstone-investerarnas åtagande är förenat med vissa villkor. Däribland ska samtliga villkor för upptagande till handel av Bolagets aktier vara uppfyllda senast 30 september 2021.

Cornerstone-investerare	Teckningsåtgående, antal aktier	Teckningsåtgående, SEK	Andel av aktier i Erbjudandet' (%)	Ägande efter Erbjudandet (röster och kapital, %)
SBB i Norden AB ²	4 275 000	288 562 500	62,7	20,1
Prior & Nilsson Fonder	740 000	49 950 000	10,9	1,2
Totalt	5 015 000	338 512 500	73,6	21,3

1) Inklusive övertilldelningsoptionen om 15 procent.

2) SBB i Norden AB är ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Åtagandena är inte säkerställda genom pantsättning, spärrmedel eller något liknande arrangemang. Avanza och Bolagets styrelse bedömer dock att Cornerstone-investerarna har god kreditvärdighet och således kommer att kunna infria sina respektive åtaganden.

Tilldelning

Tilldelning av aktier beslutas av styrelsen i Bolaget i samråd med Avanza, varvid målet kommer att vara att uppnå en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att skapa goda förutsättningar för en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktie samt att uppnå en önskad institutionell ägarbas. Även affärspartners, strategiska investerare samt teckningar via Avanza kan komma att beaktas särskilt vid tilldelning. Tilldelning kan även komma att ske till anställda hos rådgivarna, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelning sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarförningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

I händelse att Erbjudandet övertecknas kan anmälan resultera i utebliven tilldelning eller tilldelning av ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges.

Besked om tilldelning och betalning

Resultatet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 14 september 2021 samt finnas tillgängligt på Bolagets hemsida.

Besked om tilldelning för de som har anmält sig via Avanzas internetjänst sker genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto. Besked om tilldelning beräknas ske omkring den 14 september 2021.

Observera att för att komma i fråga för tilldelning måste saldot på den depå/det konto som har angivits i anmälan motsvara lägst det belopp som anmälan avser. För att inte förlora rätten

till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på kontot från och med klockan 17.00 den 13 september 2021 till och med den 16 september 2021. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig till att hålla ett belopp motsvarande teckningen tillgängligt på den, vid teckningen, angivna depå eller konto under nämnd period och att kontoinnehavaren är medveten om att tilldelning kan komma att utebli om beloppet under tidsperioden är otillräckligt. Likvid för tilldelade aktier dras senast på likviddagen den 16 september 2021.

Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning, i den mån utdelning beslutas. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear.

Notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market

Arlandastad Groups styrelse har beslutat om att ansöka om notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier. Under förutsättning att Nasdaq godkänner Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier beräknas första handelsdag vara den 15 september 2021. Detta innebär att handel kan komma att påbörjas innan aktier överförs till förvärvarens servicekonto, VP-konto, investeringskonto, kapitalförsäkring eller liknande och i vissa fall före avräkningsnota erhålls, för ytterligare information se avsnittet "*Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier*" nedan. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella levererade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgår. Kortnamnet (tickern) för Arlandastad Groups aktier på Nasdaq First North Premier kommer vara AGROUP.

Registrering av Erbjudandet hos Bolagsverket

Den planerade dagen för registrering av Erbjudandet hos Bolagsverket är omkring den 20 september 2021. Det angivna datumet är preliminärt och kan komma att ändras.

Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet kan Sole Coordinator, i egenskap av stabiliseringsansvarig, komma att genomföra transaktioner som är utformade för att upprätthålla marknadspriset på Bolagets aktier på en nivå över det som annars skulle råda på den öppna marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First North Premier, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktierna på Nasdaq First North Premier och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Sole Coordinator har dock ingen skyldighet att vidta stabiliseringsåtgärder och det finns ingen garanti för att stabiliseringsåtgärder kommer att genomföras. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris högre än priset i Erbjudandet. Sole Coordinator kan använda Övertilldelningsoptionen för att övertilldela aktier för att möjliggöra stabiliseringsåtgärder. För fullständig information avseende stabiliseringsåtgärder i Erbjudandet, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Stabiliseringsåtgärder*".

Begränsning av Erbjudandet

Observera att till följd av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA, Sydkorea, Schweiz och Singapore, eller i annat land där Erbjudandet kan ses som olagligt, riktas inget erbjudande att förvärva aktier till personer eller företag med registrerad adress i något av dessa länder. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltigt.

Villkor för Erbjudandets fullgörande

Erbjudandet är villkorat av att placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att placeringsavtalet inte sägs upp. Om vissa negativa händelser inträffar som väsentligt försämrar Bolagets ställning eller framtidsutsikter eller om det inträffar omständighet eller framkommer information som enligt Avanzas bedömning föranleder omprövning av lämpligheten av Erbjudandet, eller om de garantier som Bolaget givit skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av placeringsavtalet inte uppfylls har Avanza rätt att säga upp placeringsavtalet fram till likviddagen den 16 september 2021. Om Avanza säger upp placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer varken leverans av eller betalning för aktier genomföras under Erbjudandet. Se rubriken "*Placeringsavtal*" i avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information*" för mer information om placeringsavtalet.

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier

Besked om tilldelning kommer ske via avräkningsnota vilket beräknas ske omkring den 14 september 2021. Efter det att betalning för tilldelade aktier har kommit Avanza tillhanda kommer vederbörligen betalda aktier att överföras till, av investeraren, angiven depå eller konto. Den tid som erfordras för utskick av avräkningsnotor, överföring av betalning samt överföring av förvärvade aktier till investerare i Bolagets aktier kan medföra att dessa investerare inte kommer att ha förvärvade aktier tillgängliga på anvisad depå eller konto förrän tidigast den 16 september 2021, eller några dagar därefter. För anmälningar genom Avanza beräknas tilldelade aktier finnas tillgängliga på anvisad depå eller konto omkring 14 september 2021.

Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier beräknas inledas omkring den 15 september 2021. Det faktum att aktierna möjligtvis inte finns tillgängliga på investerarens angivna depå eller konto förrän tidigast den 16 september 2021 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja aktierna på Nasdaq First North Premier från och med den dag då handeln i aktierna påbörjats, utan först när aktierna finns tillgängliga på angivna depå eller konto.

Återkallelse samt förlängning av Erbjudandet

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för de fall Bolagets styrelse anser att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet, enligt styrelsens bedömning, är tillräckligt stort för att skapa nödvändiga förutsättningar för en ändamålsenlig handel med aktierna i Arlandastad Group, samt att Nasdaq First North Premiers spridningskrav uppfylls genom Erbjudandet. Erbjudandet är vidare villkorat av att inga händelser inträffar som bedöms kunna ha så väsentligt negativ inverkan på Bolaget, dess verksamhet och affärsutsikter, att Erbjudandet är olämpligt att genomföra. Om ovanstående villkor inte uppfylls kan Erbjudandet komma att avbrytas. Ett eventuellt avbrytande av Erbjudandet kommer att meddelas genom pressmeddelande så snart som möjligt och senast den 13 september 2021. För de fall Erbjudandet avbryts kommer varken leverans av eller betalning för aktier inom Erbjudandet att genomföras.

Lock up-avtal

Gelba Management AB och SBB i Norden AB samt samtliga av Bolagets aktieägande styrelseledamöter har åtagit sig gentemot Avanza att inte sälja eller genomföra andra transaktioner med motsvarande effekt som en försäljning under en period om 365 dagar från första dag för handel i aktien på Nasdaq First North Premier. SBB i Norden AB har även ingått motsvarande åtagande för samtliga aktier som SBB i Norden AB ska teckna i Erbjudandet i egenskap av Cornerstone-investerare. Därutöver har Styviken Invest AS gjort motsvarande åtagande för en period om 180 dagar från första dag för handel i aktien på Nasdaq First North Premier. Totalt omfattas cirka 73,7 procent av aktierna efter Erbjudandet, givet att Erbjudandet fulltecknas och övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, av lock up-åtagande.

Undantag från lock up kan beviljas och ska, i varje enskilt fall, ske genom ett skriftligt samtycke från Avanza. Beslut att utge sådant skriftligt samtycke beslutas helt diskretionärt av Avanza och bedömning görs i varje enskilt fall. Beviljat samtycke kan bero på såväl individuella som affärsmässiga skäl.

Efter utgången av respektive lock up-period kan aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket i förekommande fall kan påverka marknadspriset på aktien. Undantag från lock up får göras enligt villkoren och som en accept av ett offentligt uppköpserbjudande enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden.

Viktig information angående NID och LEI

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av LEI-kod och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna teckna aktier i Erbjudandet. Observera att det är aktietecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att Avanza kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på följande hemsida: www.gleif.org/en/about-lei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations. För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan NID-numret vara någon annan typ av nummer.

De som avser teckna aktier i Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges vid anmälan.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Avanza. Personuppgifter som lämnas till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera engagemang i Avanza. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka Avanza samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Avanzas kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressuppgifter kan komma att inhämtas av Avanza genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

Övrig information

I det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare kommer Avanza att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Belopp understigande 50 SEK kommer dock inte att utbetalas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälan kan komma att lämnas utan avseende. Om teckningslikviden inbetalats för sent eller är otillräcklig kan anmälan om teckning också komma att lämnas utan avseende. Erlagd likvid kommer då att återbetalas. Avanza agerar emissionsinstitut åt Bolaget. Avanzas innehav i Bolaget, innan Erbjudandet, uppgår till 0 aktier. Att Avanza är emissionsinstitut innebär inte i sig att banken betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("aktietecknare") som kund hos banken för placeringen, förutom i de fall aktietecknaren har anmält sig via Avanzas internetbank. Följden av att Avanza inte betraktar aktietecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen 2007:528 om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passande-bedömning kommer att ske beträffande placeringen. Aktietecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Marknadsöversikt

Prospektet innehåller information om Arlandastad Groups aktiviteter och de marknader där Bolaget bedriver verksamhet. Uppgifter om marknadstillväxt och marknadsstorlek samt Arlandastad Groups marknadsposition i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet grundar sig på Bolagets samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Såvida inget annat anges baseras informationen i detta avsnitt på Arlandastad Groups analyser och kunskap om Bolagets marknader. Information från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte oberoende verifierat korrektheten eller fullständigheten i någon information från tredje part och Bolaget därmed inte garanterar att den är korrekt eller fullständig.

Marknads- och branschinformation innehåller uppskattningar avseende framtida marknadsutveckling och annan framåtriktad information. Framåtriktad information utgör ingen garanti för framtida resultat eller utveckling och faktiska utfall kan avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framåtriktade informationen.

Makroekonomiska utsikter

Global ekonomi

Världsekonomin mattades av under 2019 till följd av den ökade osäkerheten rörande världsekonomin framtida utveckling som uppstod till följd av bland annat politisk turbulens och globala risker. Under året påverkade flera stora händelser världsekonomin negativt, inte minst en upptrappad handelskonflikt mellan Kina och USA, osäkerhet kring Brexit samt inhemska oroligheter i Kina och Hongkong.¹

Efter 2019 års svaga ekonomiska utveckling inleddes 2020 med goda tillväxutsikter då USA och Kina enades om ett preliminärt handelsavtal.² Den positiva utsiktsbilden blev kortvarig, då rapporteringen om den globala spridningen av covid-19-viruset skapade stor osäkerhet. Världshälsoorganisationen, WHO, klassificerade covid-19-virusets utbrott som en global pandemi den 11 mars.³

Den globala spridningen av covid-19-viruset har haft allvarliga konsekvenser för ekonomin globalt. Initialt fallande börser, nedgående utveckling av besöksnäringen, varsel och permitteringar är exempel på virusets effekter mot hela världsekonomin. IMF presenterade i sin prognos i januari 2021 en preliminär global BNP-nedgång om -3,5 procent⁴ under 2020, vilket kan jämföras med tidigare prognos i april då prognoserna indikerade en nedgång om -3,0 procent. Anledningen är att spridningen av covid-19 har haft en större inverkan på den globala ekonomin än förväntat och att återhämtningen beräknas bli mer volatil än tidigare förutspått. Under 2021 beräknas den globala tillväxten gradvis återhämta sig, med en BNP-tillväxt som prognostiseras uppgå till 6,0 procent.⁵

Euroområdet har lidit väsentliga ekonomiska konsekvenser av covid-19-virusets spridning. De negativa ekonomiska konsekvenserna har varit resultatet av de kostnader som uppstår till följd av nedstängda ekonomier och redan svaga utgångspunkter. I

ett kortsiktigt perspektiv väntas arbetsmarknaderna i Europa drabbas mindre än i USA vilket delvis beror på trögheter på arbetsmarknaden, men även på grund av olika möjligheter att minska antalet arbetstimmar i stället för antalet anställda. I slutet av juli kommunicerade den amerikanska centralbanken, Fed, att lämna räntan oförändrad i intervallet 0,00-0,25.⁶ Även Europeiska Centralbanken, ECB, meddelade under sitt senaste räntebesked i juli 2021 att de lämnar styrräntan oförändrad på 0,00 procent tills inflationen närmar sig målet om nära 2,00 procent.⁷ Indikationerna från de globala centralbankerna är att de ränteläget fortsatt kommer vara lågt under de kommande år.

Smittoläget av covid-19-viruset är fortfarande allvarligt och runt om i världen råder strikta rekommendationer och restriktioner, vilket fortsatt hämmar den ekonomiska utvecklingen. Det råder dock en optimism kring en god återhämtning under året då vaccinering har påbörjats vilket på sikt bedöms minska den snabba spridningen av coronaviruset. Den amerikanska kongressen beslutade om ett andra krispaket samtidigt som den nyutträdde administrationen arbetar för att sätta flera åtgärder och EU-länderna förväntas fortsätta ha en expansiv finanspolitik.⁸ Ett etablerat lågränteläge och en globalt expansiv finanspolitik gynnar världsekonomin som prognostiseras se en återhämtning under året.

Många länder har uppvisat en större motståndskraft än vad som först var väntat under 2021 då pandemin förvärrades till följd av mutationer och nya nedstängningar. Genom vaccintrullningen som tagit fart i Europa och USA har den ekonomiska återhämtningen börjat ta fart och de ekonomiska utsikterna har reviderats upp. Konsumenterna har mer eller mindre påtvingats ett sparande i samband med nedstängningarna och i kombination med kraftigt stigande kapitalmarknader är konsumenterna nu redo att komma i gång med konsumtionen. Stimulerande åtgärder genom både en expansiv finans- och penningpolitik kommer fokusera på återuppbyggnad i stället för akuta räddningspaket. Enligt IMF

1) Swedbank Economic Outlook, januari 2020, s. 4

2) United States Trade Representative, december 2019

3) World Health Organization, mars 2020

4) International Monetary Fund, IMF, World Economic outlook, juli 2021, s. 1

5) International Monetary Fund, IMF, World Economic outlook, januari 2021, s. 1

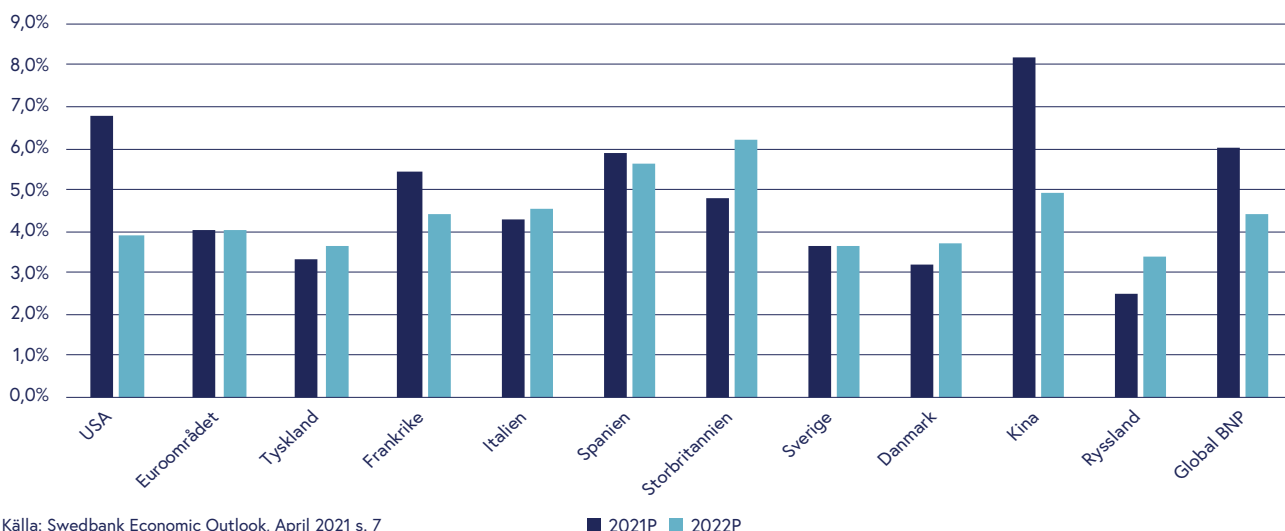
6) Europeiska Centralbanken, januari 2021

7) Europeiska Centralbanken, januari 2021

8) Swedbank Economic Outlook, januari 2021, s. 7.

uppgick BNP nedgången till -3,2 procent¹ globalt under det pandemi drabbade 2020. Nedgången under 2020 var dock mildare än den av IMF förväntade nedgången om -4,4 procent² globalt som kommunicerades oktober 2020 i *World Economic Outlook*. IMF prognostiserar en omfattande återhämtning under 2021 och en BNP-tillväxt om 6 procent³ under 2021 och 4,9 procent⁴ under 2022. Prognosen av IMF har positivt reviderats upp med 0,8 procent och 0,2 procent för 2021 och 2022 respektive då återhämtningen förväntas bli starkare och snabbare än vad som kommunicerades under senaste uttalandet oktober 2020. USA och dess ekonomi har återhämtat sig framgångsrikt där BNP nivåerna halvvägs in i 2021 har uppnått nivåer motsvarande de före pandemin. Både hushållens konsumtion tillsammans med företagens investeringar har ökat och med ytterligare omfattande finanspolitiska stimulanser kommer produktiviteten sannolikt öka framöver. En ökad smittspridning av deltavarianten utgör fortfarande en risk för den amerikanska ekonomin men bedöms inte påverka den ekonomiska återhämtningen i allt för stor utsträckning.⁵ Den amerikanska BNP-tillväxten förväntas motsvara 6,1 procent för 2021 och 4,4 procent för 2022, för både 2021 och 2022 har tillväxten reviderats uppåt, för 2021 har prognosen reviderats kraftigt.⁶ Euroområdet har genom positiva överraskningar i början av året återhämtat sig i en högre takt än

först väntat. Genom en förhållandevis framgångsrik vaccinering har tjänstesektorn återhämtat sig och väntas nu vara drivande i områdets återhämtning och tillväxt. Till en början släpade euroområdet i vaccinutrollningen i jämförelse med USA, främst hänförligt till problem med tillgången till vaccindoser. Tillgången till doserna har lösts och per augusti 2021 har EU gått om USA i andelen vaccinerade personer. Det finns allt tydligare tecken på leveransproblem som drabbar tillverkningsindustrin och trots rekordhög förtroendeindikatorer stiger den faktiska produktionen långsamt, främst i Tyskland, det finns en risk att den svaga utvecklingen inom industrin fortsätter resten av 2021. Finanspolitiken tillsammans med penningpolitiken väntas fortsätta stimulera euroområdet och dess tillväxt och inom ett par år väntas ekonomin vara fullt återhämtad.⁷ Det samlade Euroområdet förväntas totalt sett att växa med 4,7 procent för 2021 och 4,3 procent för 2022.⁸ Tillväxten för 2021 har reviderats upp med 0,7 procentenheter och 2022 reviderats upp med 0,05 procentenheter sedan rapporten publicerad i april 2021. Upprevideringen är främst hänförlig till en snabbare återhämtning än först väntat i Italien och Spanien. Länder i Sydeuropa har också återhämtat sig i en snabbare takt än väntat men är samtidigt mer sårbar till en ökad smittspridning till följd av sitt turistberoende.⁹



Svensk ekonomi

Den svenska konjunkturen dämpades under 2019 efter flera år av hög tillväxt. Globala oroligheter minskar investeringsviljan och därmed varuexporten både globalt och i Sverige. Den svenska BNP-tillväxten avtog under året och uppgick under 2019 till 1,2 procent, vilket kan jämföras med 2,3 procent under 2018 samt 2,4 procent under 2017.¹⁰

Covid-19-viruset har under det gångna året medfört negativa ekonomiska konsekvenser i Sverige, även om landet inte vidtagit lika kraftiga nedstängningsåtgärder som andra länder globalt.

1) IMF, World Economic Outlook, juli 2021, s. 16.
 2) IMF, World Economic Outlook, april 2021, s. 16.
 3) IMF, World Economic Outlook, juli 2021, s. 16
 4) IMF, World Economic Outlook, juli 2021, s. 16
 5) Swedbank Economic Outlook, augusti 2021, s. 12
 6) Swedbank Economic Outlook, augusti 2021, s. 7
 7) Swedbank Economic Outlook, augusti 2021, s.10
 8) Swedbank Economic Outlook, augusti 2021, s. 7
 9) Swedbank Economic Outlook, augusti 2021, 10
 10) SCB via Macrobonds, augusti 2020

I början av pandemin rådde stor osäkerhet om hur den ekonomiska situationen skulle påverkas framöver. De tidigare samlade prognoserna av konjunkturutvecklingen under 2020 och de närmsta kommande åren förändrades i samband med spridning av covid-19-viruset. Virusets minskade efterfrågan för såväl import som export och en inhemsk påverkan med exempelvis produktionsstopp och minskat resande vilket hade, och kommer att ha en påverkan på svensk ekonomi under 2020 och 2021. Många företag drabbades kraftigt av de restriktioner som infördes för att minska spridningen av viruset, där enskilda branscher och geografiska lägen särskilt drabbades. Bland annat turism- och reseindustrin drabbades hårt av de reserestriktioner som infördes samtidigt som allt fler personer höll sig hemma i större utsträckning än tidigare. Folkhälsomyndigheten uppmanar, liksom de gjorde i början av pandemin, att den svenska befolkningen fortsatt bedriver arbete på distans i så stor utsträckning som möjligt.¹

Coronakrisen drabbade den svenska arbetsmarknaden hårt där arbetslösheten stigit och sysselsättningen minskat. Genom korttidspermitteringar har sysselsättningen ändå hållits uppe men samtidigt tryckt ned antalet arbetade timmar. Det råder fortsatt osäkerhet rörande de långsiktiga effekterna som covid-19-pandemin kan få på den svenska arbetsmarknaden på lång sikt.² I många branscher har efterfrågan återhämtat sig efter det kraftiga fallet medan inom andra branscher kommer förändringarna i efterfrågan på arbetskraft vara långvariga. Tjänstesektorn har drabbats hårdast av pandemin mer specifikt tjänster som förutsätter fysisk närhet, samlar många människor eller är kopplade till resor så som hotell, restauranger, kultur-tjänster samt fysiska butiker. Samtidigt har tillverkningsindustrin i många fall inte drabbats lika hårt där produktionen kunnat fortgå trots en lägre efterfrågan.

Folkhälsomyndigheten uppmanar fortsatt den svenska befolkningen att bedriva arbete på distans i så stor utsträckning som möjligt.³ Arbetslöshet, varsel, permittering och även konkurser har ökat kraftigt under det gångna året vilket har varit direkta resultat av pandemins ekonomiska effekter. Samtidigt visade flera branscher och sektorer goda resultat under året vilket påvisar att viruset inte slår hårt mot alla branscher.⁴

Sveriges inflation uppgick under 2019 till 1,7 procent och var därmed strax under Riksbankens inflationsmål om 2,0 procent.⁵ I samband med att inflationen under flera års tid varit nära Riksbankens inflationsmål beslutade Riksbanken i december 2019 att höja reporäntan med 25 punkter till 0,00 procent. Trots en nedgång i den svenska ekonomin där inflationen för året inte förväntas uppnå inflationsmålet beslutade Riksbanken i juni 2021 att lämna reporäntan oförändrad på 0,00 procent.⁶

Antalet varsel och permitteringar har ökat i spåren av pandemin, dock ökade arbetslösheten för helåret mindre än tidigare befarat. Vid slutet av 2020 uppgick arbetslösheten i Sverige till cirka 8,8 procent, vilket kan jämföras med cirka 7,4 procent i början av året, vilket påverkar Sveriges konsumtion negativt.⁷ Sveriges tillväxt har visat bättre siffror än flera andra länder globalt. Under 2020 första kvartal var Sverige ett av få länder som visade en positiv BNP-tillväxt om 0,5 procent. Motsvarande siffra för andra kvartalet uppgick till -8,2 procent vilket främst drevs av fallande export och avtagande hushållskonsumtion. För kvartal tre uppstod viss återhämtning då BNP-tillväxten uppgick till -3,5 procent.⁸ Sammantaget uppgick Sveriges preliminära BNP-tillväxt till -3,4 procent under 2020 och en återhämtning bedöms påbörjas under år innevarande år.

Den svenska ekonomin har allteftersom pandemirestriktioner lättats och genom expansiv ekonomisk politik återhämtat sig. Med ett öppnare samhälle där folk alltmer rör sig utanför hemmen och spenderar mer pengar på tjänster under sommaren jämfört med det föregående året. Även inköpschefsindex inom industrin indikerar på höga tillväxtnivåer framöver. Riksbankens företagsundersökningar visar på att företagens investeringsplaner har återupptagits efter varit avvaktande under fjolåret. Det råder dock orosmoln inom industriproduktionen hänförligt till flaskhalsproblem främst relaterat till insatsvaror.⁹ Hushållen bedöms stå för en stor del av den fortsatta tillväxten baserat på dess gynnsamma situation där den ekonomiska politiken genom korttidspermitteringar, bättre a-kassa samt låga räntor bidragit och fortsatt väntas bidra. På senare tid har arbetsmarknaden förbättrats och fler får jobb samt löneökningar förväntas. Därutöver har hushållens ekonomiska situation stärkts genom att tillgångar som bostäder samt värdepapper stigit i värde under pandemin. Även sparandet har ökat under nedstängningen då konsumtionsmönstren förändrats vilket dels inneburit ett ökat sparande. Dessa besparingar väntas gå till en ökad konsumtion främst fokuserat på tjänster.¹⁰

1) Folkhälsomyndigheten, juli 2021

2) Sveriges Riksbank, Coronakrisen och arbetsmarknaden – effekter på kort och lång sikt, 8 januari 2021, sid 1

3) Folkhälsomyndigheten, juli 2021

4) Arbetsförmedlingen, januari 2021

5) SCB, juni 2020

6) Sveriges riksbank, juni 2021

7) Arbetsförmedlingen, januari 2021

8) SCB, BNP-indikator kalenderkorrigerad, volymförändring från motsvarande kvartal föregående år, januari 2021

9) Swedbank Economic Outlook, augusti 2021, sid 18

10) Swedbank Economic Outlook, augusti 2021, sid 19

Vaccineringen har efter en trög inledning tagit fart på riktigt i Sverige samtidigt som det finns osäkerhetsfaktorer i samband med deltavirusets fortsatta spridning i samhället. Smittspridningen har under sommaren 2021 återigen ökat men är fortfarande på lägre nivåer jämfört med under våren. Den höga vaccinationsgraden verkar för att hålla ned smittspridningen.¹ Vissa råd och rekommendationer råder fortfarande i Sverige och det finns risker att vissa restriktioner fortsätter kvarstå eller återinförs i det fall att smittspridningen skulle öka väsentligt. I ett scenario med kvarstående eller återinförda restriktioner skulle normaliseringen i de svenska hushållens konsumtion försenas och bromsas. Regeringen föreslog den 12 augusti att covid-19-lagen

samt serveringslagen förlängs i fyra månader och gäller fram till 31 januari 2022.²

Vaccineringen har efter en trög inledning tagit fart på riktigt i Sverige samtidigt som det finns anledning till att tro att smittspridningen kommer följa ett liknande säsongsmonster som förra året och avta under sommarhalvåret. Vid en gradvis lättning för sjukvården kan restriktionerna komma att lättas och därmed öka framför allt hushållens konsumtion då tjänstesektorn skulle gynnas av färre restriktioner. Därutöver väntas exporten att öka, främst inom industrin när återhämtningen runt om i världen tar fart.

Tabellen nedan presenterar nyckelinformation rörande den svenska ekonomin samt prognoser för framtida utveckling.

Makroekonomisk prognos	2017	2018	2019	2020	2021E	2022E
BNP-tillväxt, % (Årlig förändring)	2,4	2,3	1,2	-3,1	3,5	3,6
Inflation, %	1,80	2,00	1,70	0,5	1,40	1,30
Arbetslöshet, %	6,7	6,3	6,8	8,3	8,9	7,7
Styrränta (Reporänta)	-0,50	-0,25	0,00	0,00	0,00	0,00

Källa: Konjunkturinstitutet, Uppdatering av Konjunktur bilden, augusti 2021, sid 7 tillsammans med statistiksammanställning mars 2021

1) Folkhälsomyndigheten, Aktuell veckorapport om covid-19, 19 augusti 2021

2) Swedbank Economic Outlook, augusti 2021, sid 18

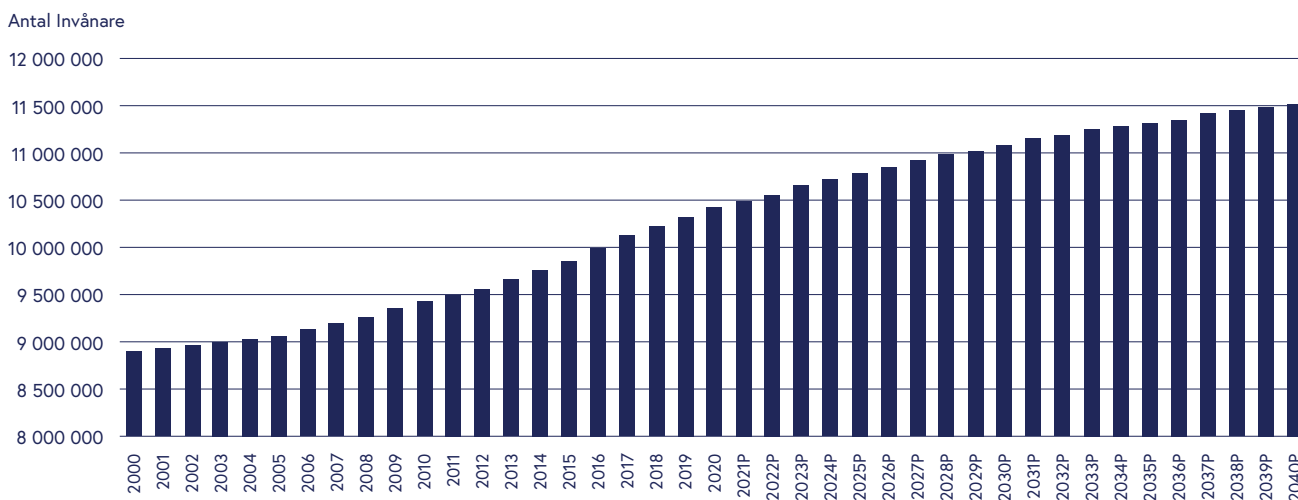
Demografiska utsikter

Befolkningens mängd i Sverige har ökat kraftigt de senaste åren och Sverige prognostiseras ha en fortsatt hög befolkningstillväxt kommande år. Sedan år 2000 har den svenska befolkningen ökat med cirka 1,5 miljoner invånare, motsvarande en befolkningstillväxt om cirka 17 procent. Befolkningstillväxten har huvudsakligen skett via immigration, men är även ett resultat av ett positivt födelsenetto där födelsetalen överstiger dödsfrekvensen.¹ Under helåret 2020 ökade befolkningen med cirka 0,8 procent, vilket är den lägsta befolkningsökningen sedan 2005. Den låga

folkökningen beror på en kraftigt avtagande invandring och en ökning av dödsfall under covid-19-pandemin. Även antalet födda minskade marginellt under 2020, vilket resulterade i ett lägre födelsenetto än tidigare år.²

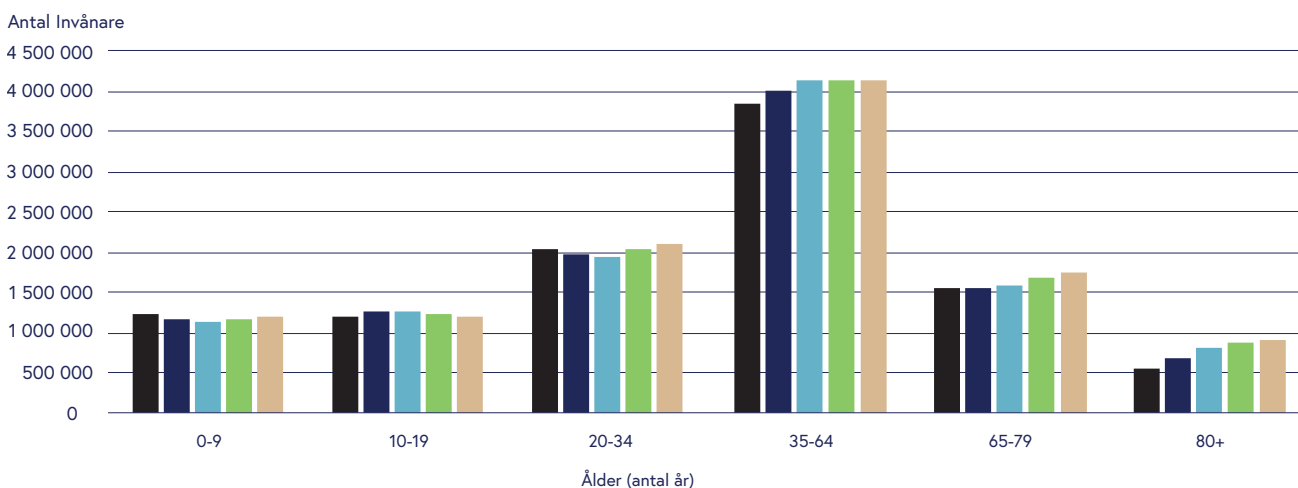
I början av 2017 överskred den svenska befolkningen 10 miljoner invånare och befolkningen i Sverige prognostiseras överstiga 11 miljoner invånare år 2029 efter vilket befolkningstillväxten fortsatt förväntas stiga kraftigt.³

Befolkningsutveckling Sverige, utfall 2000-2020 samt prognos 2021-2040



Källa: SCB, januari 2021

Befolkningens fördelning efter ålder, Sverige 2020-2040



Källa: SCB - Sveriges framtida befolkning 2021-2070, april 2021

■ 2020 ■ 2025 ■ 2030 ■ 2035 ■ 2040

1) SCB, Befolkningsframskrivning, 2021
 2) SCB, Befolkningsstatistik, januari 2021
 3) SCB, Befolkningsframskrivning 2021

Den svenska investerarmarknaden

Den nordiska fastighetsmarknaden är en av världens mest likvida och förväntas ha en fortsatt hög transaktionsintensitet kommande år. Det internationella intresset för den svenska och nordiska fastighetsmarknaden är fortsatt stort vilket delvis är ett resultat av Sveriges låga styrränta och en stabil politisk miljö. Den totala transaktionsvolymen 2020 i Sverige uppgick till 198 miljarder SEK vilket motsvarande en minskning mot det rekordstarka 2019 om 10 procent. Transaktionsvolymen inom kontorssegmentet tyngde 2020 mest där transaktionsvolymen var ned med 48 procent jämfört med föregående år.¹ Under det första kvartalet 2021 estimerades transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgå till 40 miljarder SEK vilket är i linje med första kvartalet 2020. Inhemska investerare dominerar fortfarande och står för 75 procent av köparna och 90 procent av säljarna. De populäraste segmenten är bostäder och industri som totalt stått för cirka 60 procent av transaktionsvolymen under kvartalet.²

Den publika marknaden för fastighetsbolag i Norden består av främst 75 olika bolag där de 42 största står för ett totalt fastighetsvärde om 120 miljarder euro och ett totalt börsvärde om cirka 65 miljarder euro. Sektorn handlades vid slutet av 2020 till en premium mot NAV (median) om 10 procent. Fastighetsbolag med en fastighetsportfölj med inriktning mot kontor handlades dock till en rabatt mot NAV vilket är i linje med historiska genomsnitt. De fastighetsbolag med inriktning mot butiksfastigheter fortsatte att ha det svårt under 2020 och handlades till en rabatt mot NAV om 15 procent vilket kan jämföras mot ett historiskt genomsnitt om 10 procent. Sektorn butiksfastigheter missgynnas inte endast av den starka trenden och förflyttningen till e-handel men även som en konsekvens av covid-19-pandemin som ytterligare reducerat antalet butiksbesök och konkurser av fysiska butikskedjor. I slutet av 2020 lades två publika bud, det ena på det norska fastighetsbolaget Entra som utlöste en budstrid mellan de svenska fastighetsbolagen SBB och Castellum.³ Det andra offentliga budet under 2020 lades av SBB på det svenska bolaget Offentliga hus. Under 2021 lade Castellum bud på Kungsleden och Corem förvärvade Klövern.⁴

Givet det låga ränteklimatet och låg inflation förblir fastigheter ett attraktivt investeringsalternativ. Det finns inget som indikerar att intresset från investerare svalnat varför förutsättningarna för att även 2021 kommer bli ett år av hög transaktionsaktivitet. Osäkerheter råder fortfarande över hur livet efter vaccineringen kommer se ut, främst gäller detta hur man kommer arbeta framgent och hur det påverkar kontorsfastigheterna. Segmentet logistikfastigheter är även attraktivt till följd av den accelererade utvecklingen av e-handel.⁵

Stockholm stads tillväxt, utveckling och översiktsplan

Stockholm-Mälarenregionen är i dag en av Europas snabbast växande regioner, där ökningen i snitt varit över 15 000 personer

per år, och fram till 2050 bedöms befolkningen i Stockholms län öka med 1,2 miljoner invånare till 3,4 miljoner invånare.⁶ Stockholms stad har under de senaste tio åren präglats av mycket hög befolkningstillväxt. Stadens prognos är att det år 2040 finns närmare 1,3 miljoner invånare i Stockholms kommun.⁷

Goda förbindelser med övriga världen är viktiga för Stockholms attraktivitet. Flygplatsen Stockholm Arlanda Airport är ett nav med globala och nationella kopplingar. Stockholm är också en knutpunkt i det nationella järnvägs- och vägnätet. Tack vare vikten av ökad internationell tillgänglighet med många direktförbindelser till hela världen är utvecklingen av Stockholm Arlanda Airport högt prioriterad. Det är bland annat viktigt att utvidga flygplatsens regionala och nationella tillgänglighet. Stockholm Arlanda Airport behöver växa ytterligare, framför allt genom fler direktförbindelser till hela världen. Därför behöver också infrastrukturen till Stockholm Arlanda Airport stärkas, både vad gäller de lokala, regionala och nationella resorna.

Samverkan med andra städer i regionen är en viktig utgångspunkt för framväxten av det framtida Stockholm. Ostlänken och fyra spår till Uppsala är exempel på investeringar som är mycket viktiga för Stockholm.

Sammanväxt mellan Stockholm och Uppsala

Uppsala och Stockholm utgjorde redan under tidigt 2000-tal en gemensam arbetsmarknadsregion. Genom visionen av en utbyggnad av järnvägen mellan Uppsala och Stockholm till fyra spår knyts städerna än närmare varandra. Med avgångar var tionde minut blir transportkapaciteten på sträckan nästan lika stor som på flera av tunnelbanelinjerna inne i Stockholm. De fyra spåren avser att rymma både tåg med få stopp med en restid under 30 minuter och tåg som stannar i ett flertal orter som redan expanderat kraftigt tack vare nya stationslägen. Längs järnvägen planeras fler än 100 000 bostäder⁸ byggas och kopplingen från de båda städerna till Stockholm Arlanda Airport förstärkas. Uppsala och Stockholm är på god väg att växa ihop med sammanhängande bebyggelse hela vägen mellan de två städerna. I huvudstadsregionen, med cirka 3,5 miljoner invånare⁹, utgör Uppsala tillsammans med Stockholm en kärna för fortsatt tillväxt.

Ekonomisk aktivitet i närliggande kommuner

Stockholm Arlanda Airport ligger i Sigtuna kommun, en av Sveriges snabbast växande kommuner. Sigtuna kommun är en dynamisk och expansiv kommun med ett gynnsamt läge mellan storstäderna Stockholm och Uppsala. Läget i kombination med väl utbyggda kommunikationer och kvalificerad arbetskraft gör området attraktivt, både för företag och boende.

Många kranskommuner har tillsammans med Swedavia etablerat

1) JLL Nordic Outlook, 17 februari 2021, sid 10

2) Cushman & Wakefield insights, Sweden Real Estate Market View, 9 april 2021

3) JLL Nordic Outlook, 17 februari 2021, sid 7

4) Nasdaq OMX Nordic

5) Svefa, Analys: Transaktionsåret 2020, hämtat 25 augusti 2021

6) Stockholm stad, Översiktsplan för Stockholm stad, s. 10

7) Stockholm stad, Översiktsplan för Stockholm stad, s. 6

8) Skanska, Uppsala 360, s. 7

9) Skanska, Uppsala 360, s. 7

ett fördjupat samarbete om delregionala frågor i Arlanda-regionen. De så kallade Arlandakommunerna är Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna och Knivsta och målet är att kommunerna tillsammans ska förvandla Arlanda-regionen till den mest attraktiva flygplasterregionen i norra Europa.

Arlandas långsiktiga utveckling

Swedavia har beslutat om en långsiktig utvecklingsplan med inriktning att göra Stockholm Arlanda Airport till Skandinavien ledande flygplats. Enligt planen ska Stockholm Arlanda Airport klara av att möta minst 40 miljoner passagerare om året, en tillväxt motsvarande 70 procent¹ jämfört med år 2015. Till det tillkommer satsningar på fastighetsutveckling i anslutning till flygplatsen. Parallellt har ett fördjupat arbete inletts för att säkerställa flygplatsens utvecklingsmöjligheter bortom nuvarande planeringshorisont. För att möjliggöra denna utveckling och för att maximera nyttan av flygplatsen som kommunikationsnav och betydande arbetsplats krävs effektiva nationella, regionala och lokala marktransportsystem till och från Stockholm Arlanda Airport. Ett ökat reseunderlag från ett vidgat upptagningsområde ökar också flygplatsens möjligheter att såväl kunna bibehålla som attrahera nya flyglinjer, vilket främjar tillgängligheten både internationellt och nationellt.

Stockholm Arlanda Airport börjar i sig bli en egen destination med sitt geografiska läge, mittemellan Stockholm och Uppsala, vilken blir alltmer viktig i takt med att Stockholm och Uppsala växer samman. Antalet passagerare på Stockholm Arlanda Airport ökade med 66 procent mellan 2010 och 2018². Under 2019 minskade passagerarantalet och en betydande orsak till detta anses vara klimatfrågan som var väldigt aktivt debatterad i Sverige under året. Totalt minskade antalet resenärer med cirka 1,2 miljoner personer under 2019 till totalt 25,6 miljoner passagerare, vilket var en sänkning med cirka 4,4 procent jämfört med 2018³. Inrikes resenärer stod 2019 för cirka 20 procent av totala antalet resenärer från flygplatsen. År 2020 var ett tufft år för flygindustrin runt om i hela världen. Under 2020 uppgick den totala mängden passagerare på Stockholm Arlanda Airport till cirka 6,5 miljoner, motsvarande en minskning med 76 procent jämfört med 2019⁴. Detta har givetvis fått enorma konsekvenser för Swedavia och svensk samt internationell flygtrafik. Tidigare planerade investeringar på Stockholm Arlanda Airport har därför bromsats och delvis förskjutits i tid.

Swedavia bedömer i sina prognoser att antalet passagerare i slutet av 2021 kommer att uppgå till cirka 60-80 procent av antalet passagerare motsvarande period innan covid-19. Under 2022 är Swedavias bedömning att passagerarvolymerna återigen, periodvis, kan uppnå en volym motsvarande den innan pandemin.⁵ Swedavias långsiktiga prognoser är att passagerarantalet år 2040 kommer att vara närmare 40 miljoner passagerare och cirka 72 miljoner passagerare år 2070.⁶

En kraftig passagerartillväxt kräver omfattande om- och utbyggnationer av både själva flygplatsen och terminalområdet men även ytor kring terminalen. Befintlig verksamhet och etableringar som finns kring terminal kommer att tvingas lämna det direkta närområdet, och ett flertal av dessa etableringar kommer rimligtvis att vara intressanta för, samt intresserade av, etablering på Arlandastad Groups markområde. Utvecklingen av flygplatsen kommer att skapa tusentals jobb, både tillfälliga och permanenta. Exempelvis kommer flera tusen hantverkare årligen att jobba på området med utvecklingen av Stockholm Arlanda Airport.

Transport och infrastruktur kring och till området

Pendeltågsstation och övrig kollektivtrafik

Under 2015 och 2016 har Trafikverket påbörjat utredningen av ett dubbelspår till Arlanda. Ett dubbelspår skulle förbättra spårkapaciteten och förutsättningarna för att kollektivt ta sig till Arlanda. Möjligheterna att tillskapa en pendeltågstation inom bolagets ägor skulle sannolikt också stärkas. Trafikverket beslutade i november 2016 beslutat att fortsätta utreda endast de spårdragningar som löper parallellt med befintliga spår. I samtliga nya detaljplaner kräver Trafikverket att reserivat för dubbelspårsdragningar till Arlanda görs på båda sidor om befintligt spår. En pendeltågstation skulle dramatiskt öka attraktiviteten av ytor kring Arlandastad.

Initiala yttranden från myndighetsinstanser såsom banverk och liknande under processens gång skulle resultera i markvärdesökningar. Processen att få till en pendeltågstation är dock lång, uppskattningsvis cirka 5-10 år. Den långa processtiden för en pendeltågstation leder till att andra sätt att ta sig med kollektivtrafik till Arlandastads område måste utredas och implementeras under tiden.

Statliga och regionala satsningar på området

Kommunerna i Arlanda-regionen, det vill säga Knivsta, Sigtuna, Upplands Väsby och Vallentuna, har tillsammans med Swedavia tagit fram en gemensam delregional utvecklingsplan. Utvecklingsplanen antogs år 2016. Arlanda-regionens syfte med planen är att gemensamt verka för en samhällsutveckling som främjar både regionens och Stockholm Arlanda Airports utveckling. Utifrån ett gemensamt hållbarhetsperspektiv är fokus riktat kring insatser och samverkan inom infrastruktur, bebyggelseutveckling samt näringsliv och arbetsmarknad. Kommunerna samt Swedavia har gemensamt pekat ut ett antal strategiska infrastruktursatsningar i Arlanda-regionen som syftar till att förbättra den internationella, nationella och regionala tillgängligheten;

1. Utökad kapacitet på Ostkustbanan mellan Stockholm C och Uppsala C genom två nya spår på hela sträckan samt genom satsningar på funktionella resecentrum i Arlanda-regionen.
2. Förbättrad kapacitet på E4:an till och inom Arlanda-regionen genom förbättrad framkomlighet med nya körfält och nya, fullt utbyggda trafikplatser.

1) Swedavia, Masterplan Stockholm Arlanda Airport, 2017

2) Swedavia, Masterplan Stockholm Arlanda Airport, 2017

3) Swedavia trafikstatistik december och helår 2019, januari 2020

4) Swedavia års- och hållbarhetsredovisning, februari 2021, s. 25

5) Swedavia

6) Swedavia, Masterplan Stockholm Arlanda Airport, 2017, s. 7

3. Förlängning av Roslagsbanan till Stockholm Arlanda Airport, med koppling till Märsta.

Blir dessa satsningar verklighet är de aktuella kommunerna även beredda att skapa förutsättningar för 62 000 nya bostäder och 55 000 nya arbetsplatser. WSP uppskattar i en rapport från 2018 att den sammanlagda samhällsekonomiska effekten av ovan tre infrastruktursatsningar är cirka 31 miljarder SEK.¹

Övriga satsningar och initiativ i området inkluderar bland annat Arlanda Forum, SATSA och Arlanda Logistic Network.

- Arlanda Forum bildades som ett samverkansorgan för att främja utvecklingen av Stockholm Arlanda Airport. Här ingår Sigtuna kommun, företrädare från Trafikverket, kollektivtrafik-huvudmän och regionala organ. Ett letter of intent har undertecknats av parterna kring gemensamma åtgärder för ökad tillgänglighet till Arlandaområdet samt begränsade utsläpp kring Arlanda.
- SATSA står för Samverkan för effektivt transportsystem i stockholmsregionen och är ett EU-finansierat projekt. Med detta samarbete vill man utveckla kollektivtrafiken mellan Uppsala och Stockholm.
- Arlanda Logistic Network även kallat ALN bildades år 2000 med syfte att utveckla Arlandaområdet till det ledande logistikcentrat i norra Europa föredömligt ur ett miljöperspektiv. I Rosersbergsområdet växer bland annat ett enormt modernt verksamhetsområde och logistikcentrum fram med en ny motorvägsavfart och kombiterminal.

Flygplatsstäder

Traditionellt har flygplatser anlagts så långt utanför stads kärnorna som möjligt och samtidigt lämpligt. Under de senaste 10-20 åren har dock flygplatser utvecklats och vuxit fram som egna, mindre, stads kärnor. Flygplatser runt om i världen har kommit att bli platser som skapar arbetsmöjligheter, bostäder samt hubbar för utveckling genom dess huvudsakliga syfte att hantera flertalet individer på resandefot. Flygplatsstäder är optimala platser för internationella företag att etablera kontor på, öppna hotell samt mötesplatser för event, evenemang och mässor. Med flygplatsstäder närliggande till flygplatser, blir flygplatsstaden en av de viktigaste platserna i en modern och globaliserad värld för sitt sätt att knyta ihop den globala massan på resande fot. Allteftersom flygfrakt vuxit fram som ett ekonomiskt och effektivt fraktsätt har flygplatser och närliggande områden blivit attraktiva hubbar för varulager, tillverkare och annan industri att bygga faciliteter. De högst rankade flygplatserna runt om i världen är redan idag ofta småstäder, ett exempel är Singapores Changi International Airport som är berömd för att erbjuda resenärerna goda möjligheter till shopping, hotellvistelser, underhållning och idrottsfaciliteter. Flygplatser har flyttat sin strategiska position till att ta en viktig och centralt drivande roll i utvecklandet av städer, företag och andra institutioner.

Eventuell förtida avveckling av Bromma Flygplats

Swedavia har på uppmaning av regeringen tagit fram en konsekvensanalys avseende en förtida avveckling av Bromma Stockholm Airport från ett affärsmässigt perspektiv.

Några slutsatser från rapporten innefattar:²

- Covid-19-pandemin har i grunden förändrat flygmarknaden på både kort och lång sikt. Swedavias bedömning är att Bromma under lång tid framöver kommer att ha ett betydande kapacitetsöverskott på grund av låga trafikvolymer.
- På kort sikt bedömer Swedavia att den kommersiella flygtrafiken på Bromma flygplats kan inrymmas på Stockholm Arlanda Airport utan att några betydande ytterligare infrastrukturinvesteringar behöver tidigareläggas.
- På längre sikt krävs ytterligare satsningar i infrastruktur på och kring Stockholm Arlanda Airport oaktat om Bromma flygplats läggs ner i förtid eller ej. Dessa investeringar inkluderar även ytterligare en rullbana på Arlanda.
- För att Swedavia ska kunna fullfölja sitt tillgänglighetsuppdrag är det en grundläggande förutsättning att Arlanda får långsiktiga förutsättningar att utvecklas i takt med marknadens och samhällets behov och därutöver fortsatt kan fungera som katalysator för flygbranschens pågående klimatomställning.
- En förtida stängning av Bromma flygplats och den tillkommande volymen på Stockholm Arlanda Airport som följer på detta är en relativt liten del av problematiken även om den teoretiskt kan medföra ett behov av tidigareläggning av stora investeringar på Stockholm Arlanda Airport med något år. Särskilda investeringar för att omhänderta en större andel affärsflyg på Stockholm Arlanda Airport kommer däremot troligen att behöva genomföras redan inom de närmaste åren.
- Konsolideringen av inrikestrafiken till en flygplats kan stärka Stockholm Arlanda Airports positionering i Norden, samtidigt som det kan komma att innebära mindre konkurrens och därmed högre priser för konsumenterna för det fall den förutvarande kapaciteten på Bromma flygplats försvinner snarare än flyttas till Stockholm Arlanda Airport.

Swedavias sammanfattade bedömning är att det under rådande marknadsförutsättningar inte är affärsmässigt motiverat att fortsätta driva Bromma flygplats och att konsekvenserna av en förtida nedläggning är hanterbara och sammantaget medför fördelar för Swedavia. Bromma flygplats hade under 2019 totalt cirka 2,35 miljoner passagerare (inklusive både inrikes- och utrikespassagerare), motsvarande cirka 33 procent av vad Stockholm Arlanda Airport har under pandemiåret 2020.

1) WSP, Samlade nyttoeffekter av trafikinvesteringar i Arlandaregionen, oktober 2018, s. 4

2) Swedavia: "Sammanfattning av begärd konsekvensanalys avseende förtida avveckling av Bromma Stockholm Airport", 14 september 2020.

Verksamhetsbeskrivning

Introduktion till Arlandastad Group

Arlandastad Group är ett fastighetsbolag som grundades 2005, och har ett långsiktigt investeringsperspektiv med fokus på att identifiera strategiska markområden och utveckla fastigheter till dess fulla potential. Ledstjärnan för Bolaget är förädling och förvaltning för att skapa mervärden genom ett gott affärsmannaskap, strukturerade och kreativa processer i nära samarbete med utvalda partners, en stark förankring i samhället och finansiella muskler som ger Bolaget uthållighet. Arlandastad Group är sprunget ur Gelba Management AB som sedan 1990-talet framgångsrikt investerat i fastigheter och skapat stora värden.

Verksamheten har hittills fokuserat på att förädla och förvalta ett cirka 240 hektar stort markområde som utgör angöringen till Arlanda flygplats. Detta har skett genom förvärv av råmark som sedan detaljpanelagts och utvecklats, samt genom omvandling av befintliga fastigheter som stöpts om och förädlats till helt nya verksamheter. Bolaget har sedan 2008 fram till 2021 skapat förädlingsvärden om 3,9 miljarder SEK och har per den 30 juni 2021 en balansomslutning om cirka 6 miljarder SEK. I den befintliga projektportföljen som har ett potentiellt värde om cirka 30 miljarder SEK, beräknar Bolaget att skapa omkring 5–7 miljarder SEK i förädlingsvinster över tid genom organisk tillväxt.

Arlandastad Groups verksamhet drivs inom tre verksamhetssegment – fastighetsförvaltning, fastighetsförädling och operativa bolag. Bolagets fastighetsrörelse innefattar markförvärv, planprocesser, koncept, uthyrning och byggnation, hela vägen till förvaltning eller avyttring. Modellen är tillämpbar på många platser och Arlandastad Group kommer att växla upp såväl aktiviteten i Arlandastadområdet samt identifiera nya stora projekt.

Bolaget innehar per den 30 juni 2021 förvaltningsfastigheter om cirka 111 000 kvadratmeter lokalarea ("**LOA**") samt detaljplanerade, outnyttjade byggrätter om 627 600 kvadratmeter bruttoarea ("**BTA**"), med ytterligare cirka 500 000 kvadratmeter byggrätter BTA där detaljplanearbete pågår. Detaljplan för de cirka 500 000 kvadratmeterna beräknas antas omkring det första halvåret 2022. Därutöver uppskattar Bolaget att ytterligare cirka 150 000 kvadratmeter byggrätter BTA kan framarbetas på befintligt markinnehav genom förtätning av nuvarande detaljplaner. Efter genomförande av byggnation på samtliga planerade byggrätter beräknas Bolagets fastighetsbestånd bestå av cirka 1,3–1,4 miljoner kvadratmeter förvaltningsfastigheter fördelat på fyra stadsdelar.

För mer information om fastighetsbeståndet, se avsnittet "*Arlandastad Groups fastighetsbestånd*" nedan.



Historik

2005 Under slutet av 2005 grundas Arlandastad Group av Per Taube, idag huvudägare via Gelba Management AB och styrelseledamot i Bolaget, när han identifierade potentialen i markområdet runt Arlanda flygplats.

2006-2016 Under 2006 förvärvar Per Taube en första fastighet i Arlandastadområdet. De kommande åren fram till och med 2009 fortsätter Bolaget att förvärva mark i området runt Arlanda flygplats, och vid utgången av 2015 äger och arrenderar Bolaget mer än 240 hektar mark. Under 2010 invigs de första verksamheterna på området, Nybygget samt den första testbanan inom DRIVELAB-konceptet. Training Partner tecknar ett längre hyresavtal och etablerar verksamhet inom kompetens- och affärsutveckling riktad mot fordonsbranschen i Arlandastad Groups lokaler på området. Under 2012 bildas det som idag är Airport City Stockholm, ett gemensamhetsägt bolag med parterna Arlandastad Group, Swedavia och Sigtuna kommun som representerar samarbetet att bygga Sveriges första flygplatsstad. Under 2016 färdigställs och invigs DRIVELAB Hotel, som då driftas av Ramactor under varumärket First Hotel, med 150 rum, restaurang och gym. DRIVELAB Hotel initierar ett samarbete med Training Partner samt med SEBE Flygets Långtidsparkering som båda har verksamhet i direkt anslutning till hotellet.

2017 Under året förvärvas Eurostopfastigheten av Unibail Rodamco och planerna för Bolagets mötes- och evenemangsarena Scandinavian XPO börjar ta form. Den första etappen av utbildnings- och mötesplatsen för stora fordon, DRIVELAB BIG, färdigställs och invigs. Training Partner flyttar sitt huvudkontor till området och avvecklar övriga etableringar i Nyköping och Västerås och nyttjar cirka 5 000 kvadratmeter av DRIVELAB BIGs lokalytor. Långtidsparkeringsanläggningen P1 öppnas under hösten med Swedavia som hyresgäst. Bolaget inviger även sin nya avfartsväg som ger direkt access till området från E4.

2018 Efter att ha förvärvat Eurostopfastigheten och initierat planerna för Scandinavian XPO föregående år börjar Bolaget under 2018 att genomföra förberedande arbeten inför byggnationen av Scandinavian XPO. Dessutom bildas det bolag som ska hantera den operationella driften av mötes- och evenemangsarenan, Scandinavian XPO AB. I samma fastighet tecknar Nordic Choice ett 20-årigt hyresavtal för hotellverksamheten samt för ombyggnad av befintligt hotell och byggande av ny hotellkropp. Under året vinner även detaljplanen för stadsdel 5 om cirka 363 000 kvadratmeter bygggrätt i Bolagets befintliga markområde laga kraft och Bolaget börjar planeringen för området. Detaljplanearbetet påbörjas även för stadsdel 6, vilken förväntas innefatta 500 000 kvadratmeter bygggrätt BTA.

2019 Byggnationen av Scandinavian XPO påbörjas, och i samband med detta påbörjas även byggnationen av den tunnel under E4 som förbinder Bolagets innehav väster till öster om motorvägen. Inom ramen för exploateringsarbetet för Bolagets markinnehav öster om E4 påbörjas förberedande arbete för exploateringen av stadsdel 5, för vilken detaljplanen vann laga kraft under 2018.

2020 Under 2020 har Bolaget fokuserat på att driva detaljplanearbete och övrigt förberedande arbete på området, såsom infrastruktursatsningar, samt genom samarbeten och lyhörighet säkerställt Bolagets samarbetspartners fortlevnad. Under det andra halvåret ökade intresset för etableringar i området igen, och Bolaget tecknade flera nya hyresavtal på högre nivåer än tidigare. Arlandastad Group förvärvade Training Partner som hyr lokaler inom DRIVELAB-konceptet, med avsikten att verksamheten ska renodlas och effektiviseras. Training Partner är Sveriges största utbildningsföretag inom fordonsindustrin och skapade mer än 100 000 utbildningsdagar årligen. Därutöver förvärvas även SEBE Flygets Långtidsparkering i direkt anslutning till Scandinavian XPO och DRIVELAB-konceptet. Avsikten är att över tid utveckla marken där SEBE bedriver parkeringsverksamhet.

2021 I januari står första delen av Scandinavian XPO klar, bestående av cirka 40 000 kvadratmeter ytor samt bland annat cirka 420 hotellrum. Mottagandet från eventbranschen för Scandinavian XPO har varit långt över Bolagets förväntan och det första halvåret 2021 fullbokades snabbt inför öppnandet. Utbrottet av covid-19-pandemin sköt dock upp majoriteten av bokningarna på området, och har även påverkat flygindustrin med kraftigt minskat antal passagerare. För det andra halvåret har Bolaget känt av en ökning av antalet bokningar för flertalet konferenser och mässor. Bolaget tar även stora steg i exploateringen av det befintliga markinnehavet genom färdigställandet av tunneln under E4. Därutöver påbörjas etapp 2 av Scandinavian XPO samt exploateringen av stadsdel 5, vilket innebär att Bolaget accelererar exploateringsarbetet och området utvecklas nu från två stycken noder.

Under maj byter Bolaget namn till Arlandastad Group AB (publ), med ambitionen att bredda och utöka verksamheten samt förbereda Bolaget för en notering på Nasdaq First North Premier. Den ursprungliga verksamheten i Bolaget som är fokuserad i området runt Arlandastad drivs vidare under namnet Explore Arlandastad, en del av Arlandastad Group AB (publ). I juli köpte SBB i Norden AB¹ ("SBB") cirka 15 procent av Bolaget från Gelba Management AB och blir ny storägare. Som ett resultat av transaktionen har SBB i Norden AB och Arlandastad Group en avsikt att ingå ett joint venture för att utveckla större fastighetsprojekt i strategiska områden.

1) SBB i Norden AB är ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Affärsidé och vision

Affärsidé

Arlandastad Groups affärsidé är att identifiera strategiska markområden och utveckla fastigheter till dess fulla potential. Arbetet sker genom ett gott affärsmannaskap, strukturerade och kreativa processer i nära samarbete med utvalda partners och med en stark förankring i samhället.

Vision

Arlandastad Groups vision är att verka för att skapa värde på lång sikt genom att vara den självklara acceleratoren i områden med potential. Det betyder att vi har helheten i fokus och verkar tillsammans med partners och samhälle för att skapa synergier. Genom en unik affärsutvecklingsmodell, stark kompetens, hög kreativitet och finansiella muskler förvärvar och förädlar vi för en mer hållbar framtid.

Strategi och affärsmodell

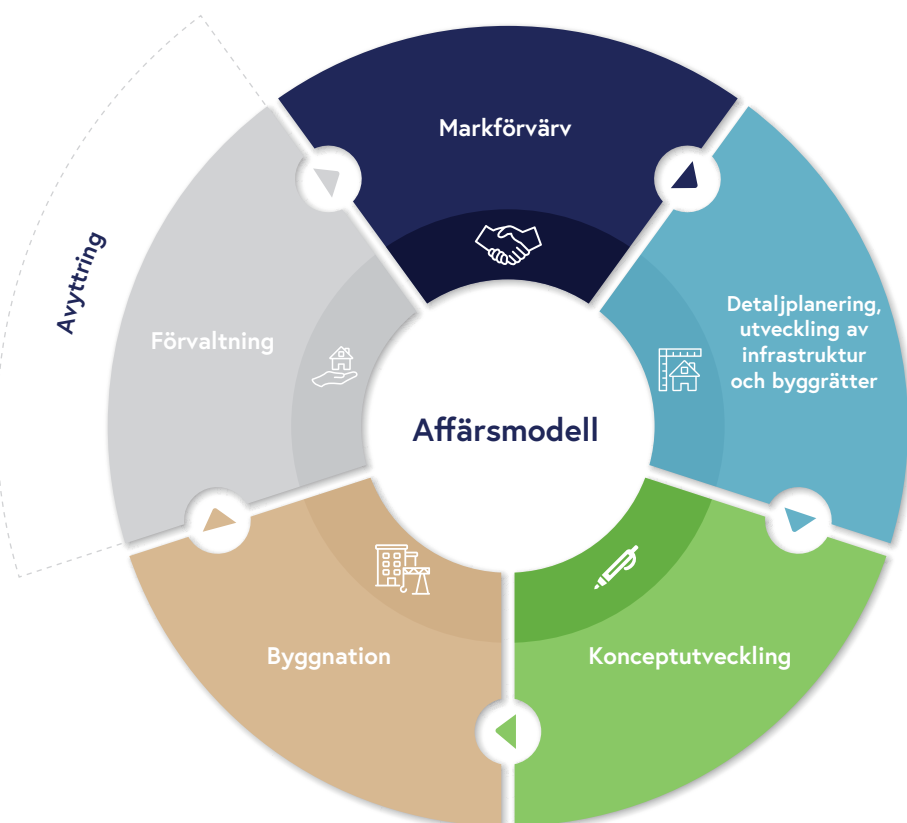
Arlandastad Group fokuserar på att utveckla attraktiva konceptuella plattformar med verksamheter som får ett mervärde av att verka tillsammans och inom samma område. Det innebär att Arlandastad Group inte enbart fokuserar på produktion och förvaltning, utan strävar efter att skapa attraktiva och långsiktig hållbara plattformar och mötesplatser där bolag och andra intressenter kan verka tillsammans i effektiva samarbeten samt realisera synergier. Bolagets affärsutvecklingskompetens bottnar i gedigen erfarenhet och kunskap kring processer för att vidareutveckla områden till dess fulla potential. Genom en förståelse för vad som passar platsen och samhällets förutsättningar skapar Arlandastad Group ett långsiktigt och hållbart värde.



Bildtext: Genom att sätta verksamheter i en kontext på området kan hyresgäster driva sin verksamhet mer framgångsrikt och effektivt än på andra områden vilket gör att Arlandastad Group ser ett stort intresse i en fortsatt etablering av området, trots en för tillfället, låg aktivitet på flygplatsen. Det innebär vidare att Bolaget kan teckna hyresavtal dels på högre nivåer än tidigare, dels över hyresnivåerna i närliggande områden och kommuner.

Bolagets affärsmodell kan delas upp i fem steg:

- Markförvärv
- Detaljplanearbete och utveckling av infrastruktur och byggrätter
- Konzeptutveckling
- Byggnation
- Förvaltning eller avyttring



Markförvärv

Arlandastad Group fokuserar på att identifiera och förvärva strategiska, större markområden där Bolaget kan utveckla och förädla fastigheter och stadsdelar till dess fulla potential. Bolagets första markförvärv var en del av det befintliga området om cirka 240 hektar i Arlandastadområdet som Bolaget idag äger och arrenderar. Bolaget har under det senaste decenniet byggt upp en gedigen kompetens och kunskap kring att utveckla och förädla markområden till arbets-, mötes- och eventplatser. Med denna kunskap avser Bolaget nu bredda verksamheten till nya projekt, områden och geografier där Bolaget har möjlighet att skapa betydande värden för såväl samhället som för Bolagets aktieägare. Bolaget har identifierat ett flertal markområden, såväl regionalt som nationellt, där Bolagets affärsmodell kan appliceras och Bolaget med sin expertis och sina strukturerade processer kan skapa värden.

Detaljplanearbete och utveckling av byggrätter och infrastruktur

Centralt för Arlandastad Groups detaljplanering är helheten som styrs av nyckelorden funktionellt, genomtänkt, välplanerat och förberett. Stort fokus i Bolagets strategi ligger på etablering och förädling av mark på ett proaktivt och nyskapande sätt. På detta sätt skapas översiktlig områdesplanering som möter framtida krav och behov. De detaljplanerade områdena ska fungera som effektiva kluster vilka utgör plattformar för aktörer att arbeta tillsammans inom och skapa synergier sinsemellan. Därför är det av vikt vid framtagande av detaljplaner att verksamheterna har en logisk funktion i området.

På Bolagets befintliga markområde har Bolaget arbetat nära kommun och näringsliv för att säkerställa en detaljplan som är generell, men möjliggör för Bolaget att följa sin strategi och bygga kluster. Genom att ta fram generella detaljplaner har

Bolaget flexibiliteten att följa och vara lyhörda till marknadens behov samt säkerställa att de fastigheter som byggs på området vid var tid är relevanta för hyresgästernas önskemål. Hela Arlandastadområdet ska fungera som ett ekosystem som underlättar vardagen för de som verkar på området. Detaljplanerna för Arlandastad Groups olika områden befinner sig i olika stadium, se avsnittet "Arlandastad Groups verksamhetssegment" för mer information.

Arlandastad Group, genomför, tillsammans med Swedavia och Sigtuna kommun, en omfattande utredning avseende trafiksituationen kring Stockholm Arlanda Airport idag och över tid. Utredningen kommer att utgöra ett delunderlag för Trafikverkets planering av erforderliga framtida infrastrukturinsatser i området. Därutöver är huvudstråket genom Bolagets markinnehav till stora delar färdigställt vilket möjliggör en snabbare takt i exploateringen av större delar av markinnehavet. Arlandastad Group arbetar hela tiden parallellt med områdesplanering och infrastruktur. Samtliga parter i samarbetet delar den gemensamma målsättningen om en levande stad närmare världen där människor kan mötas. Denna samsyn driver hur området växer fram och utformas.

Konceptutveckling

Vid konceptutveckling av områdena utgår Arlandastad Group ifrån de detaljplaner som arbetats fram. Bolaget har sedan starten varit med och utvecklat olika konceptuella plattformar i Arlandastadområdet, primärt för verksamheter som mår bra av att vara belägna nära eller infrastrukturen som E4 medför. Genom att skapa infrastrukturella lösningar kan Bolaget skapa stadsdelar och synergier för aktörer och fläta samman kommersiella intressen med möten, forskning och utbildning. Arlandastad Group förskaffar sig en djup förståelse för sina kunders verksamhet för att utveckla koncept som gynnar kunden. Med en förståelse för kundens verksamhet kan Arlandastad Group utveckla ett nav med ytterligare verksamheter som stöttar den ursprungliga kundens verksamhet och affärsmodell. På detta sätt lyckas Arlandastad Group skapa attraktiva kluster som lockar fler hyresgäster. Hyresgästen betalar inte endast för de kvadratmeter som hyrs utan även för fördelarna med närområdet och de stödfunktioner och verksamheter som etablerats.

Ett exempel är konceptet DRIVELAB Stockholm som Bolaget har arbetat fram. DRIVELAB är ett koncept där olika aktörer inom fordonsindustrin samlas och skapar ett nav. Genom konceptet ges leverantörer, tillverkare, industri, myndigheter och andra intressenter möjlighet att samarbeta inom möten, forskning, utbildning och event. Genom att kunna erbjuda tillgång till såväl testbanorna inom konceptet som utbildningsplatser och verkstäder på området kan bolag inom fordonsindustrin samla all sin utbildningsverksamhet på ett och samma område, samtidigt som de ges tillgång till moderna konferens- och mässlokaler samt hotell. Med den strategiska placeringen intill Stockholm Arlanda Airport underlättas tillgängligheten för aktörer på området, som många gånger utgörs av internationella aktörer med inresande personal.

Byggnation

Arlandastad Group fokuserar på att bygga estetiskt tilltalande byggnader där byggnationerna ska ha möjligheten att anpassas efter den tilltänkta verksamhetens behov. Arlandastad Group skapar och utvecklar fastigheter och lokaler som är anpassade till olika samarbetspartners och aktörers hyresbetalningsförmåga. Bolaget har gedigen erfarenhet att identifiera hyresgästers behov och möjligheter att samverka med närliggande verksamheter, men även att bygga kostnadseffektivt genom att anpassa produkt och utförande för att möta rätt slutresultat och kostnad. Vid byggnation är hållbarhet viktigt för Arlandastad Group. Den långsiktiga synen i byggprocessen speglas även i Bolagets hållbarhetsarbete. Handlingsplanen behandlar och beskriver hur Arlandastad Group i sin byggproduktion ska vara resursbesparande, energieffektiva och miljöanpassade. Som en samhällsbyggare med tydlig strävan att skapa en hållbar framtid på lång sikt planeras byggnaderna att vara miljöcertifierade.

Bolaget strävar efter att avkastning på investeringar i varje projekt ska uppgå till minst 10 procent mätt som driftnetto i förhållande till den totala investeringen exklusive mark till marknadsvärde.

Förvaltning eller avyttring

Arlandastad Group bedriver sin fastighetsförvaltning med fokus på samarbete och medvetenhet. Genom att vara en pålitlig partner som alltid ser till helheten tar Arlandastad Group ansvar, gentemot ägare, kunder och samhälle med ett hållbart och långsiktigt fokus. Med långsiktighet skapas en tryggare och mer hållbar förvaltning för samtliga hyresgäster och samarbetspartners. Bolaget bedriver sin fastighetsförvaltning i nära dialog med samarbetspartners och hyresgäster. Genom gott affärsmannaskap, en stark organisation och utvalda samarbetspartners skapar Bolaget synergier inom sitt markområde. Bolaget är måna om att ha en god lyhörddhet i dessa samarbeten för att skapa en så god miljö för hyresgästen som möjligt. Med stor medvetenhet och kunskap om platsens förutsättningar och Bolagets kunders och samarbetspartners behov skapar Arlandastad Group mervärde genom kompetensdriven utveckling och förädling. Förvaltningsportföljens kassaflödesgenerering bidrar till att Arlandastad Group kan finansiera exploatering av bygggrätter samt markförvärv, dels lokalt, dels i andra intressanta områden som Bolaget har identifierat och ser potential i.

Om det är attraktivt från ett finansiellt eller ett kommersiellt perspektiv kan Arlandastad Group även komma att avyttra förvaltningsfastigheter efter färdigställande.

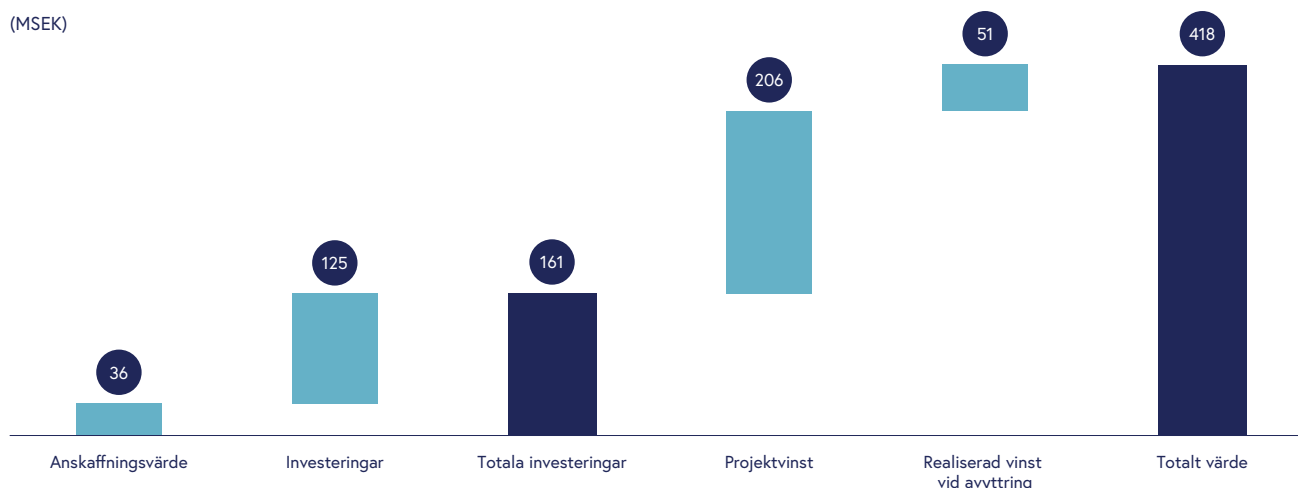
Exempel på värdeskapande genom affärsmodellen

DRIVELAB Center

Förädlingsarbete: Byggnaden som idag är DRIVELAB Center (Norslunda 1:8) byggdes först 1999 och byggdes sedan helt om 2014. Arlandastad Group förvärvade DRIVELAB Center för cirka 36 MSEK och har per den 30 juni 2021 investerat cirka 125 MSEK i ombyggnation. Därutöver har del av fastigheten avyttrats med

en realiserad vinst om 51 MSEK. Genom att Arlandastad Group etablerat DRIVELAB Center i en kontext med närheten till bland annat testbanorna inom DRIVELAB-konceptet samtidigt som möjligheterna till boenden och eventlokaler är goda på området, kan Arlandastad Group ta ut högre hyror vilket i sin tur har höjt fastighetsvärdet från det att Bolaget förvärvade byggnaden.

(MSEK)



Långsiktiga finansiella mål

Nedanstående finansiella mål utgör framåtriktade uttalanden som baseras på ett antal uppskattningar och antaganden och är föremål för risker och osäkerhetsfaktorer. Arlandastad Groups faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från vad som explicit eller indirekt uttrycks i dessa framåtblickande uttalanden. Detta till följd av ett flertal faktorer, varav vissa ligger utom Bolagets kontroll. Arlandastad Groups verksamhet och lönsamhet, samt branschens utveckling och den makroekonomiska miljö inom vilken Arlandastad Group bedriver sin verksamhet, kan skilja sig väsentligt från Bolagets antaganden och utfallet kan skilja sig från vad som antogs när de finansiella målen som presenteras nedan fastställdes. Dessutom kan oförutsedda händelser, vare sig de är inom eller utom Arlandastad Groups kontroll, ha en negativ påverkan på de faktiska resultat som Bolaget uppnår under framtida perioder oavsett om dess antaganden visar sig vara korrekt eller inte. Se avsnitten "Riskfaktorer" och "Viktig information till investerare" för ytterligare information.

Styrelsen i Arlandastad Group har inför noteringen på Nasdaq First North Premier antagit följande mål för verksamheten:

- **Avkastning på eget kapital: >15 procent per år**
Bolaget ska långsiktigt uppnå en avkastning på det egna kapitalet överstigande 15 procent per år.
- **Belåningsgrad: <50 procent**
Bolagets belåningsgrad ska över tid understiga 50 procent.
- **Utdelningspolicy**
Arlandastad Group avser att använda sitt löpande kassaflöde för att finansiera ytterligare exploatering av befintlig projektportfölj samt utforska potentiella framtida förvärv. Styrelsen avser därför att inom de närmaste åren inte föreslå någon utdelning.

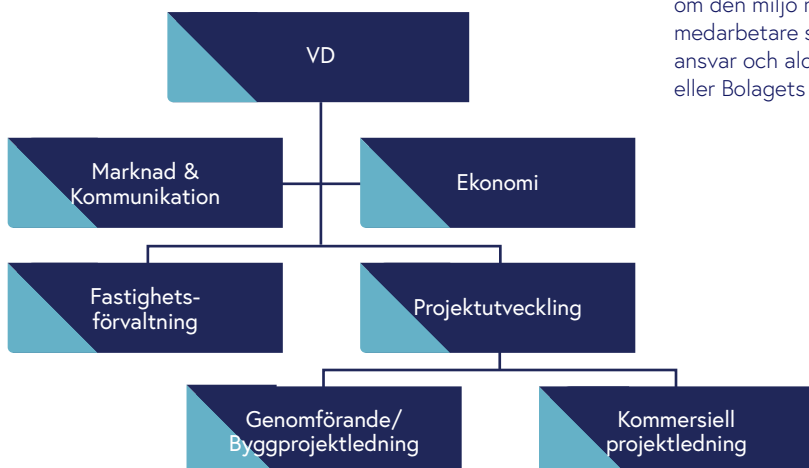
Organisation

Den gemensamma visionen för alla som arbetar inom Arlandastad Group är att verka för att skapa värde på lång sikt genom att vara den självklara acceleratoren i områden med potential. Det gör Bolaget genom kompetensdriven utveckling och förädling där Arlandastad Group identifierar, förvärvar och utvecklar fastighetsprojekt. Bolagets organisation speglar ambitionen att skapa goda samarbeten i alla led. Genom gott affärsmannaskap, stark projektorganisation och utvalda partners skapas synergier och förutsättningar att fortsätta vidareutvecklas tillsammans. Arlandastad Group arbetar med kreativa och strukturerade processer för att möta behov och skapa unika möjligheter. Alla medarbetare i Bolagets organisation är delaktig i den gemensamma strävan efter att tänka hållbart och långsiktigt. Genom att alltid utgå från en stabil grund och se till helheten, kan Arlandastad Group skapa nytänkande idéer och visioner.

Per den 30 juni 2021 uppgick antalet heltidsanställda till 59 personer, varav 30 kvinnor och 29 män. För medeltal anställda under åren 2018 till 2020, se nedan tabell. Ökningen av antalet anställda under 2020 beror främst på förvärvet av det operativa bolaget Training Partner som genomfördes i mars 2020.

Medeltal anställda

30 juni 2021	2020	2019	2018
59	67	15	11
30 kvinnor och 29 män	27 kvinnor och 40 män	8 kvinnor och 7 män	5 kvinnor och 6 män



Hållbarhet

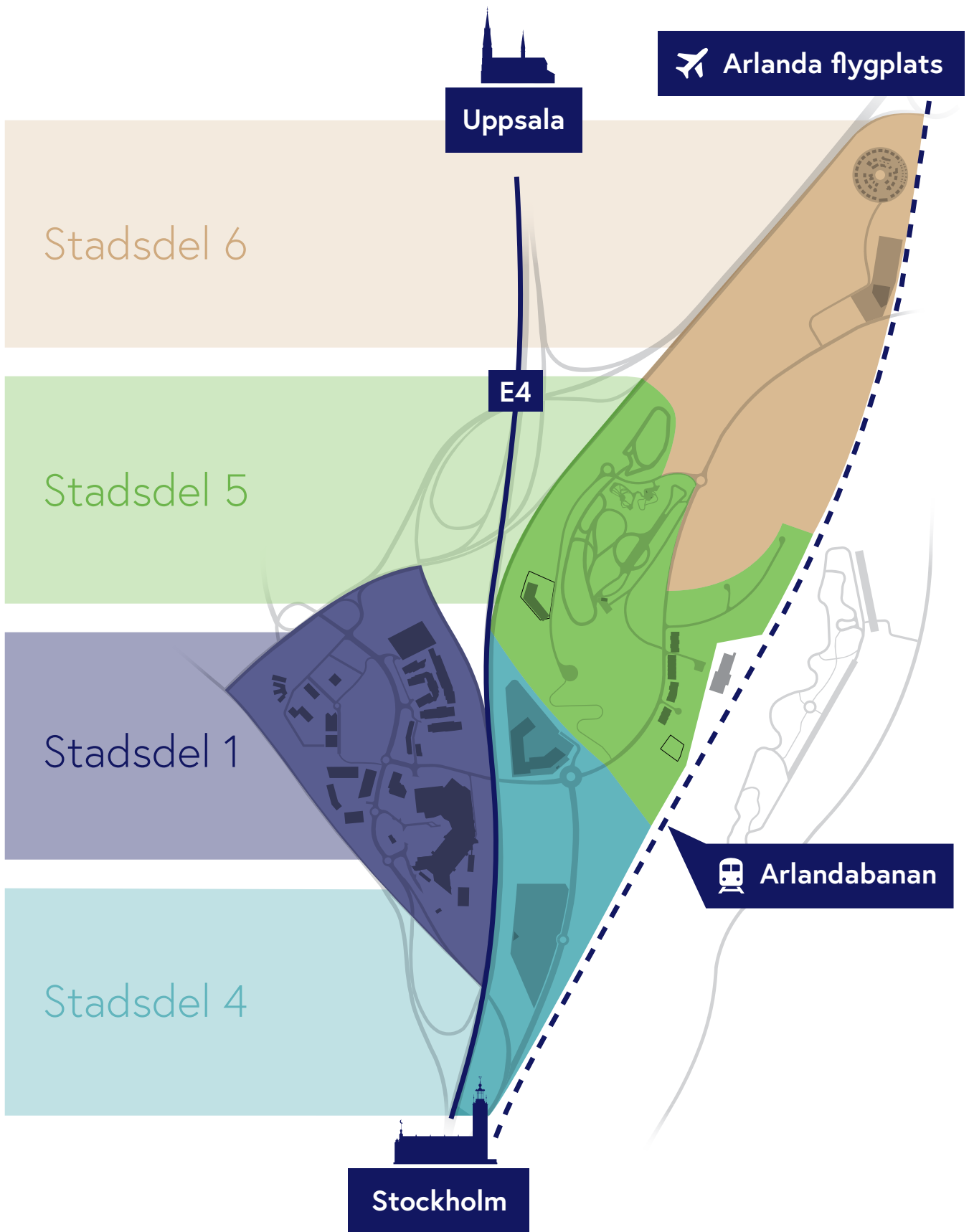
Arlandastad Group är en samhällsbyggare med en tydlig strävan efter att skapa en hållbar framtid, och Bolaget vill bidra till en hållbar utveckling – ekonomiskt, socialt och miljömässigt – och fokuserar på säkerhet och minskad klimatpåverkan.

Under innevarande år har Bolaget genomfört ett omfattande utvecklingsarbete kring hållbarhetsarbetet som involverade samtliga medarbetare inom verksamheten. Ur ett miljöperspektiv följer Arlandastad Group en långsiktig handlingsplan för att bland annat förbättra vattenrening, återvinna rivningsmassor vid byggproduktionen samt mäta luftkvaliteten i alla projekt. Målet är att all användning av energi, vatten och andra naturresurser ska ske på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt, samt att all el som levereras till fastigheterna ska komma från förnybara källor – sol-, vind- och vattenkraft.

Hållbarhetsarbetet utgår från Brundtlandrapporten (1987), där hållbarhet definieras ur tre perspektiv; ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Vidare tar hållbarhetsarbetet sitt avstamp i FN:s 17 globala mål, där Arlandastad Group har valt att särskilt prioritera fyra områden:

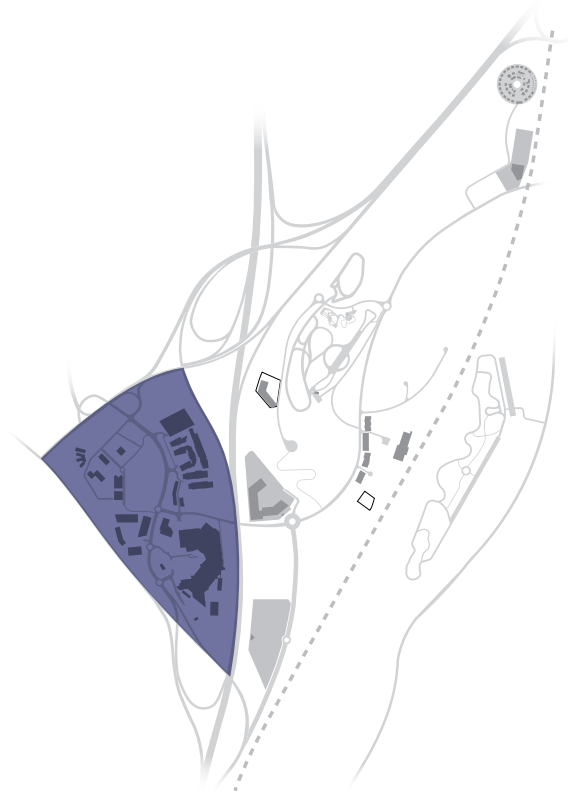
- Jämställdhet
- Hållbar energi för alla
- Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- Hållbara städer och samhällen.

Arlandastad Group strävar efter att alltid tänka långsiktigt och hållbart, i alla situationer och sammanhang. Bolaget värnar om den miljö man verkar i och det är en självklarhet att såväl medarbetare som partners känner att Bolaget tar ett socialt ansvar och aldrig accepterar avvikelser från Code of Conduct eller Bolagets värdegrund.



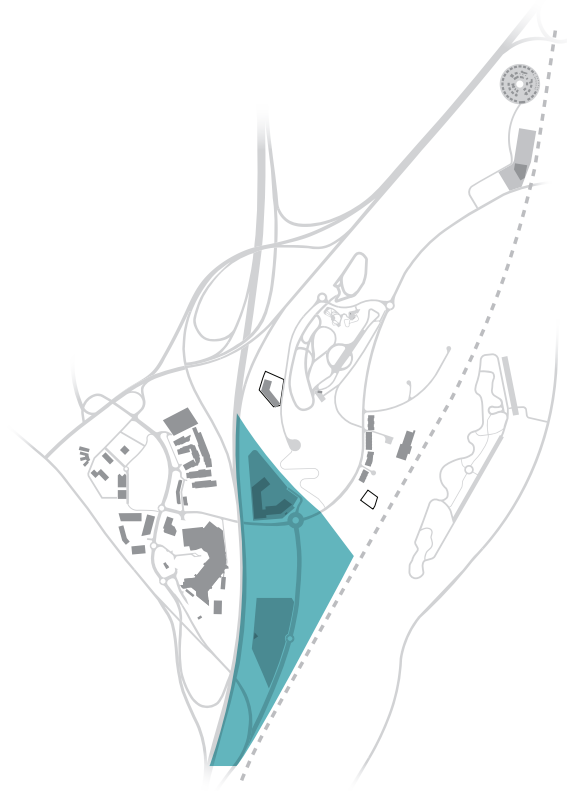
Arlandastad Groups befintliga markområde – Explore Arlandastad

Arlandastadområdet är uppdelat i sex olika stadsdelar varav fyra ligger inom Arlandastad Groups område, benämnda stadsdel 1, 4, 5 och 6 (tillsammans "Explore Arlandastad").



Stadsdel 1

Stadsdel 1 ligger i den västra delen av Arlandastad och är detaljplanerad för kontor, handel och främst attraktiva mötesplatser. Exploateringen påbörjades redan under 1990-talet och idag är området redan väl etablerat med service och kollektivtrafik. Arlandastad Groups innehav på området omfattar dels delar av DRIVELAB-konceptet som inkluderar anläggningarna DRIVELAB Center, DRIVELAB Sales & Service och DRIVELAB Hotel samt Scandinavian XPO och SEBE Flygets Långtidsparkering. För mer information om respektive anläggning se avsnittet "Arlandastad Groups verksamhetssegment".



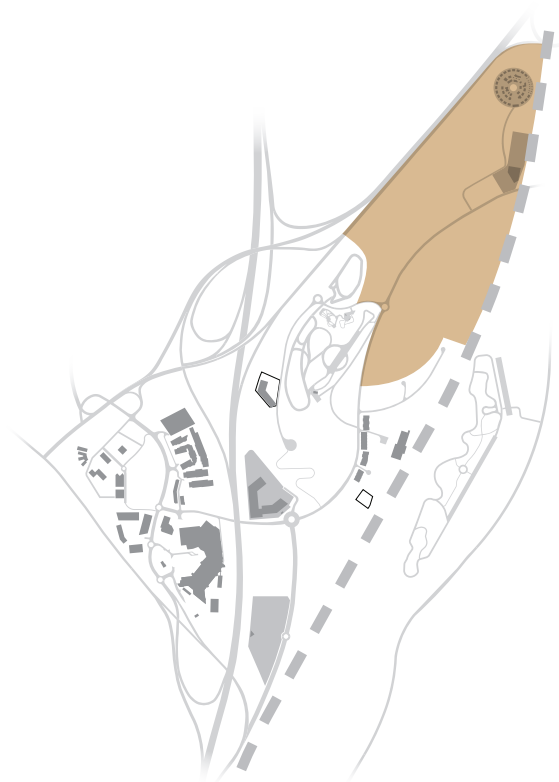
Stadsdel 4

Stadsdel 4 är lokaliserat längst söderut i den del av Bolagets markområde som ligger öster om E4:an och på området ligger DRIVELAB BIG. Stadsdelen förväntas växa ihop med stadsdel 1 och är detaljplanlagt för etablering av kontor, handel, lätt industri samt logistik med potentialen att bli en levande mötesplats. Stadsdelen förväntas också bli Explore Arlandastads kollektivtrafikhub, en yta har platsreserverats för en framtida pendeltågsstation och har potential och ett utmärkt läge att bli kollektivtrafikknutpunkt för hela området och stadsdelen har en access från E4 för att öka tillgängligheten till området.



Stadsdel 5

Stadsdel 5 utgör ytan i "mitten" av Arlandastad Groups markområde, och ligger mellan Stadsdel 4 och 6 öster om E4:an. På området finns flertalet delar av DRIVELAB-konceptet som inkluderar DRIVELAB Test Track 1 samt DRIVELAB Test Track Terrain. Genom att ha testbanorna nära angränsade till varandra skapas kluster som i sin tur uppmuntrar till kunskapsutbyten, testverksamhet och möjligheter att visa upp produkter för kunder och konsumenter. I nära anslutning till testbanorna och angränsande till Arlandabanan planerar Bolaget att upprätta den flygplatsnära företagsparken F60. Ytan omfattar cirka 120 000 kvadratmeter BTA och har varit detaljplanerad sedan 2018 och utvecklingen kommer att accelerera ytterligare i samband med att den kommunala byggnationen av väg och infrastruktur har påbörjats.



Stadsdel 6

Stadsdel 6 är den nordligaste delen av markinnehavet som Arlandastad Group kontrollerar och ligger terminalnära Stockholm Arlanda Airport. Idag bedrivs Nybygget på marken som är en husutställning och ett koncept för hela bygg- och boendespektrumet att visa upp sina produkter och relaterade erbjudanden. Området är speciellt förmånligt att exploatera baserat på främst tre viktiga egenskaper. För det första är marken, synligheten och exponeringen mot väg 273 mycket god. För det andra är markområdets närhet till Stockholm Arlanda Airport och således i stort sett kan betraktas som "på terminalområdet" eller ett område som kommer att växa ihop med terminalområdet över tid. Slutligen bedöms möjligheterna att få bygga med hög densitet i området som goda. Stadsdel 6 förväntas omfatta cirka 500 000 kvadratmeter BTA där detaljplanearbete pågår. Detaljplanen beräknas antas omkring det första halvåret 2022.

Styrkan i Explore Arlandastad

Arlandastad Group har lång och gedigen erfarenhet och kompetens av förädling och förvaltning av markområden och fastigheter. Potentialen och styrkan i Explore Arlandastad består i hög grad av möjligheterna och egenskaperna som markområdet runt Stockholm Arlanda Airport innebär. Storleken på området möjliggör att Arlandastad Group kan erbjuda lösningar för verksamheter i andra intressanta utvecklingsområden i Explore Arlandastad, och därefter utveckla dessa områden för ny användning. Ytorna runt Stockholm Arlanda Airport är stora och flexibla för skapandet av en attraktiv och långsiktigt hållbar plattform för företag och andra intressenter. Mälardalenområdet har präglats av kraftig tillväxt och utveckling de senaste åren, vilket ytterligare understryker potentialen.

Mitt i expansiva Mälardalen med endast 20 minuter till universitetsstaden Uppsala, 25 minuter till Stockholm och fem minuter till Stockholm Arlanda Airport ligger Explore Arlandastad perfekt beläget för att applicera den konceptutveckling som Arlandastad Group framgångsrikt implementerat. Med den flexibilitet som området erbjuder skapas goda förutsättningar för att attrahera företag samt människor drivna av att växa och utvecklas tillsammans. Arlandastad Group arbetar för att skapa förutsättningar för oslagbara och stärkande synergieffekter.

Markområdet som Arlandastad Group förvärvat sedan 2005 är unikt, och i takt med globaliseringen får flygplatser en allt mer central roll i förutsättningarna för ett lands tillväxt och skapandet av nya arbetstillfällen. Med sin konceptutveckling lyckas Arlandastad Group skapa ekosystem som med sin geografiska tillgänglighet lockar internationella besök.

Arlandastad Group – nyckeltal relaterade till markområdet

Ägd mark	2 006 641 kvm
Arrenderad mark	400 000 kvm

Summa: **2 406 641 kvm**

Byggrätter (BTA)

Detaljplanerade	627 600 kvm
Pågående detaljplanearbete	500 000 kvm
Bedömda ytterligare potentiella byggrätter	150 000 kvm

Summa BTA: **1 277 600 kvm**

Förvaltningsfastigheter (LOA)	111 023 kvm
-------------------------------	-------------

Summa LOA: **111 023 kvm**

Arlandastad Groups verksamhetssegment

Fastighetsförvaltning

Arlandastad Groups förvaltningsportfölj består av förvaltningsobjekten Scandinavian XPO, sju objekt inom DRIVELAB-konceptet, Nybygget, Långtidsparkering P1 samt SEBE Flygets Långtidsparkering. I fastighetsbeståndet ingår en markanläggning belägen på arrenderad mark. Sedan fjärde kvartalet 2020 är två byggnader klassificerade som rörelsefastigheter där två operativa bolag inom Arlandastad Group, Training Partner och Scandinavian XPO AB, huvudsakligen bedriver verksamhet. Arlandastad Group innehar per den 30 juni 2021 cirka 111 000 kvadratmeter förvaltningsfastigheter LOA i Arlandaområdet, varav cirka 18 000 kvadratmeter LOA utgörs av garage, vilka förvaltas och utvecklas med fokus på långsiktigt strategiskt samarbete i området för ökad kvalitet och konstant utveckling.

DRIVELAB

DRIVELAB Stockholm är ett koncept som omfattar och utgörs av DRIVELAB Center, DRIVELAB Sales and services, Test Track 1, Test Track 2, Test Track Terrain, DRIVELAB BIG etapp 1 samt DRIVELAB Hotel (Scandic Arlandastad). Ambitionen med DRIVELAB-konceptet är att skapa en mötes- och utbildningsplats och ett nav där leverantörer, tillverkare, näringsliv, myndigheter och forskningsinstitut kan mötas och samarbeta för att utveckla och skapa förbättrade lösningar och en säkrare och mer miljövänlig fordonsindustri för framtiden. Inom DRIVELAB-konceptet tillhandahålls tre testbanor utvecklade och konstruerade för olika typer av fordonstester, vilka möjliggör för och erbjuder intressenter potentialen att utföra alla tänkbara tester inom säkerhet och

körning. Med stöd av de övriga objekten inom konceptet finns möjligheten att erbjuda en helhetslösning inom utbildning för fordonsindustrin. Genom den strategiska placeringen intill Stockholm Arlanda Airport underlättas därutöver tillgängligheten för samtliga aktörer vilket möjliggör för deltagare över hela världen att genomföra utbildningar, produktlanseringar, tester och events på området. Exempel på kunder till DRIVELAB med verksamhet på området är BMW, Renault, Toyota, Hyundai, Nissan och Volvo. Därutöver bedriver bolaget Elways tester på området, ett bolag som utvecklar system som säkerställer att fordon under färd matas med elektricitet och på så sätt minskar de nuvarande begränsningar som batteridrivna bilar idag står inför.



Bild 1 DRIVELAB Stockholm



Bild 2 DRIVELAB BIG

Scandinavian XPO – Nordens närmaste mötesplats

Scandinavian XPO är Sveriges nya mötes- och evenemangsarena designat för alla typer av evenemang, mässor, möten, gala-middagar, konserter, idrottsevenemang och konferenser. Idag består Scandinavian XPO av tre stora mässhallar, hotell, restauranger, eventytor, konferensrum, träningscenter, läkarmottagning, smarta lastzoner, parkeringsplatser och flera aktiviteter som ska engagera och inspirera sina besökare. Med kreativa lösningar och modern mötesteknik har Scandinavian XPO förutsättningarna att vara den perfekta mötesplatsen för arrangörer, leverantörer och besökare. Etapp 1 omfattar cirka 40 000 kvadratmeter som färdigställdes under det första kvartalet 2021, varav cirka 18 000 kvadratmeter utgörs av mötesytor med kapacitet för upp till 8 500 besökare i tre mässhallar, samt cirka 420 hotellrum och

cirka 2 000 kvadratmeter konferensyta. På området finns även ytterligare cirka 150 hotellrum i anslutning till Scandinavian XPO.

Med närheten till Stockholm Arlanda Airport samt Stockholm och Uppsala, är tillgängligheten till Scandinavian XPO mycket god och kan attrahera arrangörer, leverantörer och besökare från hela världen. Närheten till natur, aktiviteter, starka samarbetspartners, bra infrastruktur samt service i världsklass i kombination med ett fokus på hållbarhet och närproducerat blir Scandinavian XPO en knutpunkt för resande människor, innovativa branscher och företag för såväl mässor och möten som konferenser och utbildning.



Bild 3 Scandinavian XPO

Nybygget

Husutställningen Nybygget består av en mängd olika visningshus att utforska och uppleva på plats. På Nybygget finns både villor, fritidshus och attefallshus, från många av Sveriges ledande hustillverkare. Vidare erbjuder Nybygget utrymme och möjlighet för företag att ställa ut och visa upp sina produkter och här finns idag utställare från hela bygg- och boendespektrumet.

Nybygget riktar sig till alla oavsett om de vill bygga nytt, bygga om eller bara få inspiration och strävar efter att vara en fullservice-partner inom bygg och boende. Nybygget erbjuder möjlighet till rådgivning och stöd av kompetenta, erfarna säljare genom besökarens resa mot husdrömmen och inspiration i en miljö som tillåter eftertanke.



Nybygget områdeskarta

Parkeringsverksamhet

Inom ramen för Bolagets fastighetsförvaltning förvaltas tre parkeringar, en i anslutning till DRIVELAB Center, en vid Scandinavian XPO och en i stadsdel 4. En av parkeringarna i anslutning till DRIVELAB Center drivs av Bolagets operativa bolag SEBE Flygets Långtidsparkering. Parkeringen i stadsdel 4, Långtidsparkeringen P1, drivs av Swedavia och är liksom SEBE Flygets Långtidsparkering öppen 24 timmar om dygnet, 365 dagar om året. Såväl SEBE Flygets Långtidsparkering som Långtidsparkeringen P1 har skytteltrafik till samtliga av Arlandas terminaler.

Förädlingsrörelsen

Förädlingsrörelsen är den verksamhetsdel i Arlandastad Group som hanterar strategidelen "konceptutveckling" tillsammans med exploatering av den befintliga markportföljen som Bolaget äger. Arlandastad Groups affärsmodell bygger på att kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark och planprocesser till bebyggandet och sedermera förvaltning av fastigheterna. Per 30 juni 2021 hade Arlandastad inanspråktagit mindre än tio procent av de potentiella byggrätterna om mellan 1,3–1,4 miljoner kvadratmeter. Per samma datum innehar Bolaget förvaltningsfastigheter motsvarande cirka 111 000 kvadratmeter LOA samt detaljplanerade byggrätter om cirka 627 600 kvadratmeter BTA. Vid färdigställande av samtliga byggrätter estimeras Arlandastad Groups fastighetsbestånd uppgå till cirka 1,3-1,4 miljoner kvadratmeter förvaltningsfastigheter med ett potentiellt projektvärde om 30 miljarder SEK som genererar årliga hyresintäkter om 2 miljarder SEK.

Markområdena medger följande mängd byggrätter

Område	Detaljplan	Byggrätt kvm BTA (outnyttjad/kvarstående)
Stadsdel 1	Detaljplan finns	131 785 kvm
Stadsdel 4	Detaljplan finns	132 754 kvm
Stadsdel 5	Detaljplan finns	363 061 kvm
Stadsdel 6	Detaljplanprocess pågå ¹	500 000 kvm
Summa:		1 127 600 kvm

1) Beräknat antagande under H1 2022

Stadsdel 1

Scandinavian XPO – Etapp 2

Arbetet med en internationell mötes- och evenemangsarena i Explore Arlandastad inleddes under januari 2018 och tar sin utgångspunkt i stadsdel 1. Etapp 2 i etableringen av Scandinavian XPO avser den södra delen av den befintliga fastigheten. Utbyggnadsplanen i etapp 2 inkluderar att konvertera delar av våningsplanen i Scandinavian XPO till så kallad longstay-verksamhet. Idag finns det ett uttalat behov på marknaden för longstay med nära anknytning till Stockholm Arlanda Airport för exempelvis medarbetare inom flygindustrin, distansarbetare med behov att vara nära en flygplats samt för att täcka det framtida behovet för personal som kommer att arbeta med och vid stora event på Scandinavian XPO. Ett långtidshyresavtal har slutits med en extern operatör för driften av longstay-enheten.

Inom etapp 2 har även Sigtunas största vårdcentral etablerats. Ytterligare verksamheter ska etableras som skapar synergier med befintliga verksamheter på området. Dessa är Food & Beverage samt närservices. Ambitionen är att etablera bland annat en restaurang i kombination med andra aktiviteter som fungerar som goda komplement till hotell-, konferens- och eventverksamheterna, samt olika former av närservice såsom minilivs och apotek.

Utbyggnad av DRIVELAB-konceptet – Stadsdel 1

Till följd av en positiv utveckling av DRIVELAB Center samt vid färdigställandet av Scandinavian XPO kommer rådande parkeringsmöjligheter inte vara tillräckliga, varför befintlig besöksparkering kommer omvandlas till ett parkeringshus. Visionen är ett tilltalande parkeringshus i modern stil med tre våningar och cirka 650 parkeringsplatser. På parkeringshusets tak planeras även att anlägga padelbanor. Under etapp 2 vidareutvecklas även DRIVELAB Sales & Services. Planen för etapp 2 av DRIVELAB Sales & Services är bland annat att uppföra en byggnad med två eller tre våningar anpassad för en av de större bilåterförsäljarna.

Stadsdel 4

Stadsdel 4, öster om E4, längst söderut inom Explore Arlandastad är detaljplanerad och en förlängning av Stadsdel 1 via tunneln under E4. Här finns möjlighet att etablera kontor, handel och lätt industri och områdets läge gör det optimalt för verksamheter att verka och expandera. Stadsdelens disposition och utformning har stor potential att bli en levande mötesplats med attraktiv placering och exponering intill E4, och på området finns planer för ytterligare utbyggnation av den befintliga mäss- och eventverksamheten i stadsdel 1. Här finns förutsättningar för Explore Arlandastads kommunikationsnod med autonoma bussar, taxi, gång- och cykelbanor, pendeltågsstation, smidig avfart från E4. Härifrån ska besökare, både till fots och via andra färdmedel, snabbt kunna röra sig till exempelvis intilliggande Scandinavian XPO.

Utbyggnad av DRIVELAB-konceptet – Stadsdel 4

I stadsdel 4 har Bolaget planerat en expansion av DRIVELAB BIG som idag ligger i stadsdelen. Expansionen inkluderar en utbyggnad av den befintliga huskroppen och den verksamhet som finns idag samt upprättandet av en separat byggnad med möjlighet till kontorsvåningar.

Stadsdel 5

Företagsparken F60

I stadsdel 5 kommer företag vars kärnverksamhet bygger på service, underhåll, tillverkning eller produktion att samlas på ett område om cirka 120 000 kvadratmeter som benämns företagsparken F60. Målgruppen för företagsparken är primärt företag som kommer ha sina kunder vid Arlanda och bland lokala företag i de intilliggande kranskommunerna och som ser det logistiska värdet i att ligga intill E4, mittemellan Stockholm och Uppsala. F60 är platsen för företag som värderar flygplatsstadens nav av infrastruktur.

Under utvecklingen av F60 står mötet mellan människor, miljö, verksamheter och affärsutveckling i fokus. Det ska speglas i såväl arkitektur som områdesplanering. Kvarter för kvarter planeras med bebyggelse och närmiljö som ger stadskvalitet. Området byggs för en valfrihet i kommunikationssätt, oavsett om det är bil, buss, cykel eller till fots. Därtill är genomtänkt logistik för transporter och logistik centralt för de företag som verkar här. För fordonsanknutna och flygplatsrelaterade bolag är läget attraktivt med 20 minuter till Uppsala, 25 minuter till Stockholm, 5 minuter till Stockholm Arlanda Airport och precis intill E4 med cirka 100 000 förbipasserande människor varje dag. I ett första steg utvecklas den södra delen av området. Här kommer yteffektiva lokaler för såväl produktion, industri, kontor som försäljning att skapas. Företag ges stora möjligheter till specialanpassningar och att tillsammans utveckla smarta, innovativa lösningar. Genom fler infrastrukturella satsningar som till exempel utökad parkering, utfarter och infarter säkras tillgänglighet för F60 och området i stort. Här finns snart även den huvudgata som tillsammans med den väldimensionerade tunneln under E4 som bidrar till ett sammanhållande stråk genom hela området och inte minst hela vägen till och från flygplatsområdet.

Som en del av Explore Arlandastad får F60 och de människor som arbetar här och de som besöker företagsparken tillgång till mer. Närliggande Scandinavian XPO, hotell, restauranger, eventytor, konferensrum, träningscenter, skjutbiograf och mycket mer. Vidare finns också DRIVELAB, som utgör ett nav för utbildning och events inom fordonsindustrin och lockar redan idag människor och företag från hela världen. Hela området utvecklas för att ge plats åt stärkande synergieffekter, mellan företag och människor.



Utbyggnad av DRIVELAB-konceptet – Stadsdel 5

Direkt efter avfarten från E4 mot Arlanda finns ett område mellan E4 och Test Track 1 med god synlighet mot motorvägen som Bolaget ser som lämpligt för kontorsetableringar för exempelvis generalagenter. Totalt inryms en kontorsyta om cirka 25 000–50 000 kvadratmeter i "E4-läge". Vidare planeras en vidareutveckling av det befintliga området runt Test Track 1. Genom en bearbetning av banstrukturen utökas banans flexibilitet så att flera aktörer kan nyttja banan samtidigt.



Bild 4 Visualisering av DRIVELAB HQ, vy från väg 273



Bild 5 Visualisering av DRIVELAB HQ, vy från ovan

Stadsdel 6

Den norra delen av Stadsdel 6 är Bolagets markinnehav som ligger närmast Arlanda. Detaljplanen avseende stadsdel 6 förväntas tillåta byggrätter om 500 000 kvadratmeter BTA inom hotell, kontor, industri, handel samt idrottsanläggningar. Byggstart planeras efter det att detaljplanen vunnit laga kraft samt i samband med att infrastrukturen utvecklats i stadsdelen.

Stadsdel 6 är speciellt förmånligt för exploatering baserat på tre viktiga egenskaper:

- Synligheten från väg 273 är mycket god.
- Som Arlandastad Groups nordligaste markområde ligger ytan närmast Stockholm Arlanda Airport och förväntas växa ihop med terminalområdet över tid.
- Bolaget ser sig själva ha goda möjligheter att få utveckla byggnader i området med en högre densitet än övriga stadsdelar. Planen förväntas även att medge byggnader med en höjd upp emot cirka 50 meter.

Utveckling av infrastruktur

-  **2021**
Tunnel stadsdel 4.
Färdigställd Q2 2021
-  **2021**
Genomfartsväg utbyggnad stadsdel 5.
Färdigställs våren 2022
-  **2022**
Genomfartsväg utbyggnad stadsdel 6.
Färdigställs våren 2023



Infrastrukturutveckling på området

Tunnel under E4 (Passage E4)

Den tunnel under E4 som förenar Bolagets markområden väster och öster om E4 stod färdig under det andra kvartalet 2021. Genom färdigställandet förenklas tillgängligheten inom hela området, vilket är en nyckel för att kunna erbjuda hyresgäster och intressenter utökad tillgänglighet mellan de olika verksamheterna i de olika stadsdelarna.

Huvudgata genom stadsdelarna

Utöver den fullstora tunneln är utbyggnad av huvudstråket i hela området till två tredjedelar färdigställd under våren 2022. Här kommer den nya huvudgatan att vara avgörande och säkra ett ännu smidigare flöde mellan området och Stockholm Arlanda Airport. Som en pulsåder från tunneln genom hela området norrut kommer huvudgatan att vara den naturliga länken kantat av Explore Arlandastads utbud. Genom tidig planering och investering i infrastruktur skapas möjligheter och flexibilitet för Bolaget. Med infrastrukturen på plats blir kommande etableringar och fortsatt förädling av marken möjligt utan att tappa fart för Bolaget.

Operativa bolag

Segmentet Operativa bolag utgörs av rörelsedrivande bolag inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet som skapar ett mervärde för koncernens fastighetsbestånd och dess närmiljö. De operativa bolagen utgörs för närvarande av Scandinavian XPO, Training Partner Nordic och SEBE Flygets Långtidsparkering.

Scandinavian XPO

Scandinavian XPO AB är det bolag som sköter den operativa delen i mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO i Bolagets fastigheter, se mer om fastigheten under avsnittet "Arlandastad Groups verksamhetssegment". Scandinavian XPO AB agerar facilitator av lokalerna åt eventbolag och producenter. Majoriteten av servicefunktionerna outsourcar Scandinavian XPO initialt för att låta verksamheten växa organiskt i takt med att positionen på marknaden säkras.

Affärsidé: Scandinavian XPO är en internationell och tidsenlig mötesplats som erbjuder flexibla och kreativa lokaler, boende, genomtänkt hållbart mat- och dryckesupplägg, professionellt management och servicefunktioner för mässor, stora och små möten samt alla sorters event för B2B och B2C.

Training Partner

Under slutet av mars förvärvade Arlandastad Group en av sina större hyresgäster Training Partner Nordic Invest AB som genom dotterbolag bedriver utbildnings- och eventverksamhet inom fordonsindustrin. Förvärvet genomfördes mot bakgrund av att Bolaget identifierat betydande synergier mellan Training Partner och DRIVELABS faciliteter. Med 20 års erfarenhet erbjuder Training Partner utbildning till kunder inom fordonsindustrin. Allt ifrån enstaka utbildningar till helt outsourcade utbildningskoncept och produktlanseringar. På plats finns även rymliga eventlokaler, möteslokaler, verkstadslokaler och test-drive banor vilket gör att Training Partner kan ta emot alla typer av fordon och fordonsstorlekar, allt från motorcyklar och bilar till skogsmaskiner och lastbilar. Läget, endast några minuter från Arlanda flygplats, gör det smidigt för kunder och deltagare oavsett varifrån de kommer.

Affärsidé: Training Partner ska genom ett transparent och utvecklingsorienterat förhållningssätt vara "den självklara utbildaren inom Automotive". Genom långsiktiga partnerskap skapar Training Partner lönsam kompetensutveckling hos sina kunder.

SEBE Flygets Långtidsparkering

SEBE Flygets Långtidsparkering, även kallad flygets långtidsparkering, är en centralt belägen parkering utmed E4, och direkt granne med Scandinavian XPO och DRIVELAB Center. Långtidsparkeringen har cirka 800 parkeringsplatser. SEBE Flygets Långtidsparkering har genom mottot "On time all the time" kostnadsfri skytteltrafik till och från Arlandas terminaler som ligger 5 minuter bort med bevakning av flygens ankomsttider, bilen står redo utanför terminalen när planet landat och kör gästerna hela vägen fram till bilen.

Arlandastad Groups konkurrenssituation

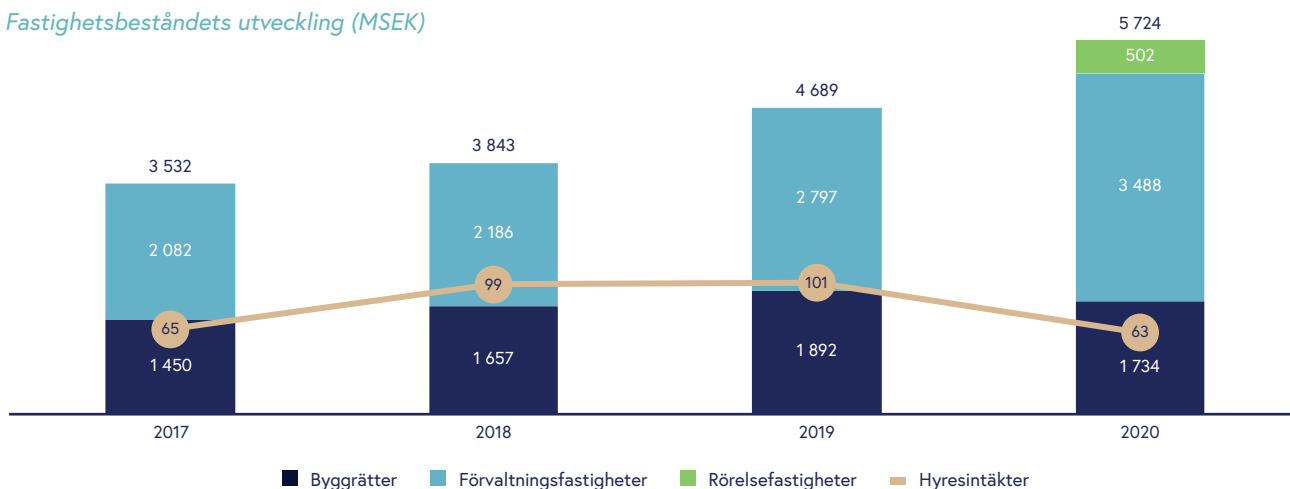
Konkurrenssituationen på Arlandastad Groups befintliga marknad, det vill säga Arlandastadområdet, skiljer sig mellan Bolagets olika stadsdelsområden. Inom stadsdel 5 består konkurrensen mestadels av konkurrerande verksamheter inom ett närliggande geografiskt område där Arlandastad Group primärt konkurrerar om hyresgäster. Hyresgäster inom flera branscher som Bolaget riktar sig emot har möjlighet att etablera sin verksamhet i närliggande områden, men Bolaget anser att genom sin affärsmodell att sätta hyresgäster i en kontext som skapar mervärden för hyresgästen att Bolaget har en fördel jämfört med närliggande områden och således hanterar konkurrenssituationen väl. Inom stadsdel 6 kommer konkurrensen primärt utgöras av flygplatser och flygplatsstäder i Sverige och i Norden, inklusive Stockholm Arlanda Airport. För vissa verksamheter, exempelvis Bolagets mötes- och evenemangsarena Scandinavian XPO, konkurrerar Bolaget med liknande verksamheter i Sverige. Därutöver kan Bolaget konkurrera med andra fastighetsbolag vid förvärv, exempelvis genom budgivningar. Bolaget anser dock att genom sin modell att identifiera strategiska områden och Bolagets expertis inom att utveckla och förvalta dessa områden, att Bolaget har en konkurrensfördel gentemot många andra fastighetsbolag.

Arlandastad Groups fastighetsbestånd

Arlandastad Groups befintliga fastighetsbestånd är i sin helhet beläget i området kring Stockholm Arlanda Airport, Explore Arlandastad. Fastighetsbeståndet delas in i lokaliteterna butik, fritid, hotell och konferens, kontor, lager, mark och parkering och övrigt, restaurang, utbildning, verkstad och produktion samt

vård. Per den 30 juni 2021 uppgick Arlandastad Groups totala fastighetsbestånd till ett värde om cirka 5 782 MSEK, varav 1 773 MSEK utgörs av förvaltningsfastigheter, 3 488 MSEK utgörs av värde på Bolagets byggrätter samt 521 MSEK utgörs av Bolagets rörelsefastigheter.

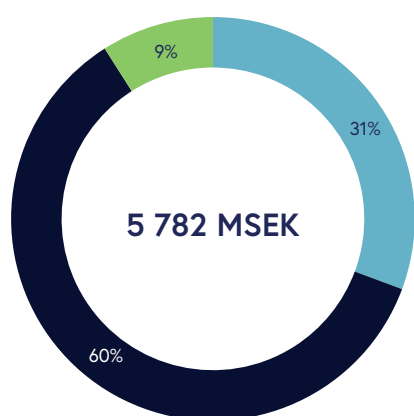
Fastighetsbeståndets utveckling (MSEK)



Arlandastad Group innehar en stor del byggrätter med detaljplaner för exploatering. Byggrätter som andel av fastighetsvärde har varierat mellan 59 procent 2017 och 61 procent per 2020. Hyresintäkterna har ökat sedan 2017 men har påverkats negativt under 2020 till följd av hyresrabatter relaterade till covid-19-pandemin. Värdet på Arlandastad Groups fastighetsportfölj har vuxit med en CAGR om cirka 17 procent under perioden 2017-2020. Under 2020 omklassificerade Arlandastad Group två förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter då två av Bolagets operativa bolag bedriver verksamhet i större del av fastigheterna.

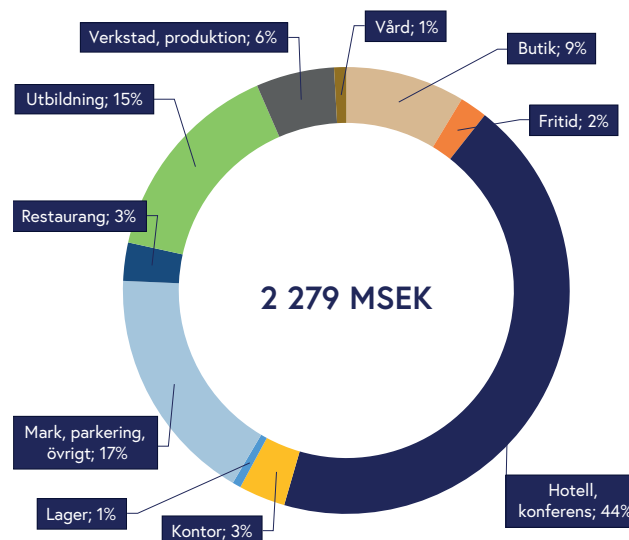
De tre största befintliga lokaliteterna mätt i kvadratmeter utgörs av hotell och konferens, utbildning samt verkstad och produktion som idag står för cirka 48, 15 och 11 procent respektive. Majoriteten av ytan hotell och konferens utgörs av den nyligen färdigställda mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO etapp 1.

Fördelning av fastighetsvärde per 30 juni 2021



- Förvaltningsfastigheter 1 773 MSEK
- Byggrätter 3 488 MSEK
- Rörelsefastigheter 521 MSEK

Fastighetsvärde fördelat på lokalitet



Basfakta

Lokaltyp	Aktuell hyra (exkl. covid)				Bedömd marknadshyra				Bedömd marknadshyra (vakanser)			
	Exkl. tillägg		Inkl. tillägg		Exkl. tillägg		Inkl. tillägg		Exkl. tillägg		Inkl. tillägg	
	SEK	SEK/kvm	SEK	SEK/kvm	SEK	SEK/kvm	SEK	SEK/kvm	SEK	SEK/kvm	SEK	SEK/kvm
Butik	5 055 382	1 454	6 121 292	1 761	5 055 382	1 454	6 121 292	1 761	7 336 000	1 400	7 577 417	1 446
Fritid	3 231 573	1 330	3 697 350	1 522	3 231 573	1 330	3 697 350	1 522	-	-	-	-
Hotell, konferens	67 497 980	1 578	69 409 754	1 623	73 092 100	1 709	75 003 874	1 754	-	-	-	-
Kontor	1 101 592	1 326	1 186 891	1 428	1 101 592	1 326	1 186 891	1 428	7 346 300	1 416	7 588 244	1 463
Lager	513 102	716	580 589	810	513 102	716	580 589	810	1 353 000	630	1 404 416	654
Mark, parkering, övrigt	25 611 489	-	25 873 570	-	36 661 828	-	36 923 909	-	-	-	-	-
Restaurang	-	-	-	-	-	-	-	-	5 360 000	2 493	5 459 055	2 539
Utbildning	20 643 330	1 748	22 453 492	1 901	20 643 330	1 748	22 453 492	1 901	2 820 630	1 928	3 007 574	2 056
Verkstad, produktion	11 736 092	1 403	13 315 697	1 592	11 905 342	1 423	13 484 947	1 612	1 890 400	1 700	1 949 110	1 753
Vård	1 658 277	1 935	1 742 355	2 033	1 658 277	1 935	1 742 355	2 033	-	-	-	-
Genomsnitt/summa	137 048 815	1 436	144 380 989	1 584	153 862 525	1 455	161 194 699	1 603	26 106 330	1 594	26 985 816	1 652

Lokaltyp	Total area (kvm)	Uthyrd area (kvm)	Vakant area (kvm)	Fastighetsvärde
Butik	8 716	3 476	5 240	197 000
Fritid	2 429	2 429	-	45 500
Hotell, konferens	42 763	42 763	-	999 000
Kontor	6 019	831	5 188	77 000
Lager	2 865	717	2 148	14 000
Mark, parkering, övrigt	-	-	-	392 000
Restaurang	2 150	-	2 150	63 000
Utbildning	13 276	11 813	1 463	342 000
Verkstad, produktion	9 478	8 366	1 112	129 000
Vård	857	857	-	20 000
Summa	88 553	71 252	17 301	2 278 500

Den aktuella hyran (exkl. covid) avser rådande hyresnivåer inklusive återlagda hyresrabatter relaterade till covid-19-pandemin. Bedömda marknadshyror avser hyresnivåer Bolaget estimerar kunna teckna nya avtal på. Tillägg avser den delen av hyran som är omsättningsbaserad enligt avtal. Vakansgraden varierar

mellan de olika lokaltyperna och majoriteten avser vakanta areor hänförliga till den andra halvan av Eurostop-fastigheten som i dagsläget är under konstruktion för att bli Scandinavian XPO etapp 2.

Värdering av fastighetsbeståndet

Om värderingsintyget

Nedanstående värderingsintyg avseende Bolagets förvaltningsfastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsintyget har upprättats av Fristående Affärsutveckling AB / Forum Fastighetsekonomi AB ("**Forum**") med kontorsadress: Kungsgatan 29, 103 86 Stockholm, som har samtyckt till att värderingsintyget tagits in i Prospektet. Värderingsintyget har utfärdats den 4 augusti 2021. Efter att värderingsintyget utfärdats har inga materiella förändringar ägt rum. Sådan information som hämtats från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och kan förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Totalt marknadsvärde för Koncernens fastighetsbestånd

I enlighet med Forums utfärdade värderingsintyg, som framgår enligt nedan, bedöms marknadsvärdet för Koncernens hela bestånd av fastigheter, per den 30 juni 2021, uppgå till 5 766 MSEK. Redovisat värde för fastigheterna i Koncernens balansräkning per den 30 juni 2021, förvaltningsfastigheter tillsammans med rörelsefastigheter, uppgick till 5 782 MSEK. Skillnaden beror främst på förväntat temporär skillnad mellan verkligt värde bokfört värde på Bolagets två rörelsefastigheter. Värderingen inkluderar bedömt marknadsvärde för mark med byggrätter. Forum justerar ner marknadsvärdet för dessa utifrån var i planprocessen respektive projekt befinner sig. Byggrätternas genomsnittliga värde har bedömts till 3 093 SEK/kvadratmeter BTA.

Värderingsintyg

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Arlandastad Group AB har Fristående Affärsutveckling AB och Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende bolagets samlade fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är 30 juni 2021.

Det nu värderade beståndet utgörs av ett större exploateringsområde utefter E4 och avfarten till Arlanda flygplats. Koncernen äger följande nio registerfastigheter/värderingsobjekt: Norslunda 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:26, 1:28, 50:1, 50:2 samt Åshusby 1:21. Därutöver drivs verksamhet på 400 000 kvm mark arrenderad från Ärlingshundra Häradsallmänning. Varje värderingsobjekts marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden. Uppdraget är utfört av MRICS Stefan Engberg, av auktoriserad fastighetsvärderare och av RICS registrerad värderare Magnus Stenback.

Värderingsintyget är upprättat med beaktande punkterna 128-130 i ESMA:s (ESMA/2013/319) uppdatering av CESR:s rekommendationer avseende prospektförordningen 809/2004 (så som tillämplig).

Metodik

Marknadsvärdet av förvaltningsfastigheterna bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav m.m. ligger ortsprisanalyser av genomförda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värde tillägg eller värdeavdrag.

Marknadsvärdet av byggrätter och råmark bedöms med en ortsprismetod, där jämförelse görs med försäljningar av liknande objekt på marknaden.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Som underlag för värdebedömningen har uppdragsgivaren levererat hyres- och kostnadsdata på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar, planerat underhåll och byggrätter etc.

Besiktning av värderingsobjekten har skett löpande under de senaste tre åren.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 30 juni 2021 har bedömts till **5 766 000 000 kronor** (fem miljarder sjuhundrasextiosex miljoner kronor).

Stockholm 2021-08-04

FRISTÅENDE AFFÄRSUTVECKLING AB / FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Stefan Engberg
Civilingenjör


Magnus Stenback
Civilingenjör



AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA



Utvald historisk finansiell information

Nedan presenteras utvald historisk finansiell information för Koncernen avseende räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari - 30 juni 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 har hämtats från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom dessa antagits av EU ("IFRS"), årsredovisningslagen (1995:1554) samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Den finansiella delårsinformationen för perioden 1 januari - 30 juni 2021, med finansiella jämförelsesiffror för motsvarande period 2020, har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och har översiktligt granskats, ej reviderats, av Bolagets revisor.

Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med avsnittet "*Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information*" samt Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 1 januari - 31 december 2020, 2019 och 2018 samt den översiktligt granskade, ej reviderade, delårsrapporten för perioden 1 januari - 30 juni 2021 (med jämförande siffror per och för motsvarande period 2020). Samtliga finansiella rapporter som anges ovan har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats, medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningseffekter kan resultera i till synes felaktiga summerader i vissa tabeller. Utöver vad som anges ovan har annan ingen information i Prospektet reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor såvida inte annat uttryckligen anges.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

KSEK	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	Översiktligt granskat (ej reviderat)		Reviderat		
	2021	2020	2020	2019	2018
Hysesintäkter	38 992	38 031	62 506	100 794	99 422
Intäkter från operativa bolag	39 827	12 649	49 402	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	2 883	6 616	-	50
Nettoomsättning	78 819	53 563	118 524	100 794	99 422
Fastighetskostnader	-24 680	-14 738	-30 677	-29 074	-28 640
Kostnader från operativa bolag	-27 503	-10 528	-38 123	-	-
Bruttoresultat	26 636	28 297	49 724	71 720	70 832
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftnetto)	14 312	23 293	29 224	71 720	70 832
- varav bruttoresultat operativa bolag	12 324	5 004	20 501	-	-
Administrationskostnader	-27 121	-18 465	-44 779	-27 818	-21 290
Nedskrivning goodwill	-	-	-4 743	-	-
Finansiella intäkter	27	93	2 954	121	130
Finansiella kostnader	-18 922	-16 808	-34 352	-20 452	-20 453
Resultat före värdeförändringar	-19 830	-6 883	-31 196	23 571	29 219
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-14 898	-97 013	681 820	627 452	269 871
Resultat före skatt	-34 278	-103 896	650 624	651 023	299 090
Skatt	1 192	17 037	-154 478	-135 033	-31 305
Periodens resultat	-33 086	-86 859	496 146	515 990	267 785
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-33 086	-86 859	496 146	515 990	267 785

Koncernens balansräkning i sammandrag

KSEK	30 juni		31 december		
	Översiktligt granskat (ej reviderat)		Reviderat		
	2021	2020	2020	2019	2018
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella tillgångar	15 718	24 037	15 718	-	-
Förvaltningsfastigheter	5 261 049	4 822 294	5 221 548	4 689 000	3 843 000
Rörelsefastigheter	521 002	-	502 396	-	-
Maskiner och inventarier	38 077	12 790	32 696	1 184	1 319
Leasade tillgångar	10 200	5 071	11 556	5 452	-
Andelar i intresseföretag	62	62	62	62	62
Övriga långfristiga fordringar	400	1 303	400	2 569	400
Summa anläggningstillgångar	5 846 508	4 865 557	5 784 376	4 698 267	3 844 781
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar	11 362	9 893	6 432	11 585	14 307
Övriga fordringar	62 787	42 987	76 222	70 378	44 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 100	22 142	12 620	5 261	7 351
Likvida medel	57 751	62 691	163 351	171 614	22 844
Summa omsättningstillgångar	160 000	137 713	258 625	258 838	88 632
SUMMA TILLGÅNGAR	6 006 508	5 003 270	6 043 001	4 957 105	3 933 413

Koncernens balansräkning i sammandrag (forts.)

KSEK	30 juni		31 december		
	Översiktligt granskat (ej reviderat)		Reviderat		
	2021	2020	2020	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	190	179	179	179	179
Övrigt tillskjutet kapital	410 176	303 255	408 725	303 255	303 255
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	3 113 768	2 563 850	3 146 855	2 650 709	2 134 719
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 524 134	2 867 284	3 555 759	2 954 143	2 438 153
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 523 423	1 322 637	1 551 742	1 241 926	892 010
Övriga långfristiga skulder	490	-	490	724	3 521
Leasingskulder	6 823	5 071	8 031	4 726	-
Uppskjuten skatteskuld	824 319	656 364	825 511	670 980	536 609
Avsättningar	-	3 281	-	3 281	3 281
Summa långfristiga skulder	2 355 055	1 987 353	2 385 774	1 921 637	1 435 421
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	32 934	4 609	7 670	14 185	14 185
Leverantörsskulder	31 371	82 777	45 342	47 563	11 931
Aktuella skatteskulder	9 330	5 891	4 689	7 937	5 100
Leasingskulder	3 377	-	3 525	726	-
Övriga kortfristiga skulder	4 452	12 067	12 821	2 686	3 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 854	43 289	27 421	8 228	24 848
Summa kortfristiga skulder	127 318	148 633	101 468	81 325	59 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 006 508	5 003 270	6 043 001	4 957 105	3 933 413

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	Översiktligt granskat (ej reviderat)		Reviderat		
	2021	2020	2020	2019	2018
Den löpande verksamheten					
Resultat före värdeförändringar	-19 380	-6 883	-26 452	23 571	29 219
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	9 637	938	6 997	1 063	-700
Betald skatt	-1 105	2 962	-2 740	-662	-507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 848	-2 983	-22 195	23 972	28 012
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar	-1 261	33 020	-35 805	-21 436	-12 359
Förändringar av rörelseskulder	-3 938	38 075	65 430	20 760	-12 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 047	68 112	7 430	23 296	3 239
Investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-78 880	-237 925	-402 054	-218 548	-41 128
Förvärv av dotterföretag	-	957	957	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 002	-	-29 988	-238	-607
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	2 516	919	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84 882	-234 452	-430 166	-218 786	-41 735
Finansieringsverksamheten					
Upptagna skulder hos kreditinstitut	-	66 850	330 887	359 134	1 614
Amortering av skulder	-3 300	-9 052	-18 804	-14 185	-14 815
Amortering av leasingskulder	-1 357	-381	-3 080	-689	-
Nyemission	-	-	105 470	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 687	57 417	414 473	344 260	-12 571
Periodens kassaflöde	-105 616	-108 923	-8 263	148 770	-51 067
Likvida medel vid årets början	163 351	171 614	171 614	22 844	73 911
Likvida medel vid periodens slut	57 751	62 691	163 351	171 614	22 844

Koncernens nyckeltal

Bolaget tillämpar European Securities and Market Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal med anledning av Prospektet. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Riktlinjerna är obligatoriska för finansiella rapporter som offentliggörs efter 3 juli 2016.

Arlandastad Group bedömer att nedanstående alternativa nyckeltal, tillsammans med nyckeltal som är definierade enligt IFRS, underlättar förståelsen för Koncernens ekonomiska trender. De alternativa nyckeltalen används också i stor utsträckning av

Arlandastad Groups ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling. Dessutom ska sådana alternativa nyckeltal, såsom Arlandastad Group har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra företag. Detta beror på att ovannämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra företag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Arlandastad Group. För definitioner och anledningen till användningen av finansiella nyckeltal, se "Definitioner av alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS".

Nedanstående tabell visar Koncernens nyckeltal för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt perioden 1 januari–30 juni 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2021. Nyckeltalen har inte reviderats eller översiktligt granskats om inte särskilt anges. Förkortningen "E/T" betyder att posten är "Ej Tillämplig".

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Nyckeltal definierade i enlighet med IFRS					
Nettoomsättning	78 819	53 563	118 524	100 794	99 422
Periodens resultat	-33 086	-86 859	496 146	515 990	267 785
Resultat per aktie, SEK*	-0,6	-1,6	9,2	9,6	5,0
Alternativa nyckeltal					
Resultat före skatt	-34 278	-103 896	650 624	651 023	299 090
Avkastning eget kapital, %	E/T	E/T	15	19	E/T
Aktuellt substansvärde (NAV) per aktie, SEK*	78	66	81	67	55
Belåningsgrad fastigheter, %	27	28	27	27	24
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	14 312	23 293	31 829	71 720	70 832
Soliditet, %	59	57	59	60	62
Fastighetskostnader	24 680	14 738	30 677	29 074	28 640
Hysesintäkter	38 992	38 031	62 506	100 794	99 422
Överskottsgrad, %	52	61	60	71	71

*Justerat för split som beslutades på årsstämman 19 maj 2021

Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	Definition	Syfte
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet presenteras med syfte att visa på den avkastning som genereras på det egna kapitalet och följa verksamhetens lönsamhet samt kapitaleffektivitet.
Aktuellt substansvärde (NAV) per aktie, SEK	Tillgångar, justerat med verkligt värde på hela fastighetsbeståndet, minskat med skulder och med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.	Mått som visar aktieägares andel av Bolagets egna kapital.
Belåningsgrad fastigheter, %	Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing i procent av fastighetsportföljens verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning samt avskrivningar på rörelsefastigheter.	Mått som visar på förvaltningsverksamhetens intjäningsförmåga efter förvaltningskostnader och avskrivningar på rörelsefastigheter.
Resultat före skatt	Periodens resultat före skatt	Mått som visar aktieägarens andel av Bolagets resultat.
Soliditet, %	Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen. Används för att belysa Bolagets finansiella stabilitet.	Nyckeltalet visar hur stor andel av balansomslutningen som består av eget kapital och ger investeraren en uppfattning och underlag för bedömning av Bolagets kapitalstruktur.
Fastighetskostnader	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader så som kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt som avskrivning på rörelsefastigheter.	Måttet visar Bolagets kostnader relaterade till Bolagets förvaltnings- och rörelsefastigheter.
Hysesintäkter	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme, el och fastighetsskatt.	Mått som visar Bolagets hyresintäkter.
Hysesvärde	Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick. Används för att belysa koncernens intäktspotential.	Mått som visar Bolagets hyresvärde.
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter minus fastighetskostnader dividerat med hyresintäkter.	Nyckeltalet fungerar som ett kompletterande mått på Koncernens resultat före beaktande av finansiella intäkter och kostnader, generella administrationskostnader samt orealiserade värdeförändringar.

Avstämningstabeller av alternativa nyckeltal

Avkastning på eget kapital

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Periodens resultat	E/T	E/T	496 146	515 990	267 785
Eget kapital	E/T	E/T	3 555 759	2 954 143	2 438 153
Genomsnittligt eget kapital	E/T	E/T	3 254 951	2 696 148	E/T
Avkastning på eget kapital, %	E/T	E/T	15	19	E/T

Aktuellt substansvärde (NAV) per aktie, SEK

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Tillgångar justerat för verkligt värde på hela fastighetsbeståndet	5 991 357	5 003 270	6 009 057	4 957 104	3 933 413
(-) Skulder	2 482 373	2 135 986	2 487 242	2 002 962	1 495 260
(+) Uppskjuten skatteskuld	824 319	656 364	825 511	670 980	536 609
Aktuellt substansvärde (NAV)	4 333 302	3 523 648	4 347 326	3 625 122	2 974 762
Medelantal utstående aktier*	55 372 056	53 790 000	53 790 000	53 790 000	53 790 000
Aktuellt substansvärde (NAV) per aktie, SEK	78	66	81	67	55

*Justerat för split 6:1 som beslutades på årsstämman 19 maj 2021

Belåningsgrad fastigheter, %

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Räntebärande skulder	1 556 847	1 327 246	1 559 412	1 256 111	906 195
Fastigheternas verkliga värde	5 767 000	4 773 000	5 690 000	4 689 000	3 843 000
Belåningsgrad fastigheter, %	27	28	27	27	24

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Hysesintäkter	38 992	38 031	62 506	100 794	99 472
(-) Fastighetskostnader	24 680	14 738	30 677	29 074	28 640
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	14 312	23 293	31 829	71 720	70 832

Resultat per aktie, SEK

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Periodens resultat	-33 086	-86 859	496 146	515 990	267 785
Medelantal utstående aktier*	55 372 056	53 790 000	53 790 000	53 790 000	53 790 000
Resultat per aktie, SEK	-0,6	-1,6	9,2	9,6	5,0

*Justerat för split 6:1 som beslutades på årsstämman 19 maj 2021

Soliditet, %

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Eget kapital	3 524 134	2 867 284	3 555 759	2 954 143	2 438 153
Balansomslutning	6 006 508	5 003 270	6 043 001	4 957 105	3 933 413
Soliditet, %	59	57	59	60	62

Fastighetskostnader

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Driftkostnader	13 866	10 165	16 851	21 308	21 325
Fastighetsskatt	2 657	2 512	4 827	4 954	5 263
Reparation och underhåll	2 267	2 061	3 959	2 812	2 052
Avskrivningar rörelsefastigheter	5 890	0	5 040	-	-
Redovisad fastighetskostnad	24 680	14 738	30 677	29 074	28 640

Hyresintäkter

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Kommersiella fastigheter	38 992	38 031	62 506	100 794	99 422
Summa hyresintäkter	38 992	38 031	62 506	100 794	99 422

Överskottsgrad

KSEK (om ej annat anges)	1 januari - 30 juni		1 januari - 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	14 312	23 293	29 224	71 720	70 832
(+) Avskrivningar rörelsefastigheter	5 890	-	5 040	-	-
Hyresintäkter	38 992	38 031	57 324	100 794	99 472
Överskottsgrad, %	52	61	60	71	71

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information" och "Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information" samt Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018, med tillhörande noter, samt den översiktligt granskade, ej reviderade, delårsrapporten för perioden 1 januari - 30 juni 2021 med jämförelseinformation för motsvarande period 2020 vilka har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning". Följande avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som är föremål för vissa risker och osäkerhetsfaktorer. Bolagets faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som förväntas i de framåtriktade uttalandena till följd av många olika faktorer, inklusive, men inte begränsat till, vad som anges i Prospektet, särskilt i avsnittet "Riskfaktorer".

Jämförelse mellan perioderna 1 januari - 30 juni 2021 och 1 januari - 30 juni 2020

Nettoomsättning

Arlandastad Groups nettoomsättning för det första halvåret 2021 uppgick till cirka 79 MSEK, en ökning med cirka 47 procent jämfört med motsvarande period under räkenskapsåret 2020. Ökningen hänförs primärt till ökade intäkter från det operativa bolaget Training Partner som förvärvades den 1 april 2020.

Resultat före skatt

Bolagets resultat före skatt för perioden 1 januari - 30 juni 2021 uppgick till cirka -34 MSEK, jämfört med ett minusresultat om cirka -104 MSEK för motsvarande period 2020. Det minskade minusresultat hänför sig primärt till periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheterna som under det första halvåret 2021 uppgick till cirka -15 MSEK att jämföra med cirka -97 MSEK under samma period 2020. Även de administrativa kostnaderna ökade något under 2021, med anledning av aktiviteter inom de operativa bolagen Training Partner och Scandinavian XPO samt poster av engångskaraktär kopplade till noteringsarbetet om cirka 5 MSEK.

Eget kapital

Per den 30 juni 2021 uppgick Bolagets egna kapital till cirka 3 524 MSEK, att jämföra med cirka 2 867 MSEK per samma datum 2020, vilket motsvarar en ökning om cirka 657 MSEK. Ökningen är primärt hänförlig till periodens resultat mellan balansdagarna, drivet av orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet.

Skulder

Arlandastad Groups skulder uppgick till cirka 2 482 MSEK per den 30 juni 2021, varav cirka 1 577 MSEK utgörs av räntebärande skulder och cirka 824 MSEK utgörs av uppskjuten skatteskuld, vilket är en ökning med cirka 346 MSEK jämfört med motsvarande datum under 2020. Ökningen hänförs primärt till upptagna skulder till kreditinstitut under perioden samt en ökning av den uppskjutna skatteskulden med anledning av att de orealiserade värdeförändringarna på fastighetsbeståndet ökat.

Kassaflöde

Bolagets kassaflöde för perioden 1 januari - 30 juni 2021 uppgick till cirka -106 MSEK, att jämföra med ett kassaflöde om cirka -109 MSEK under samma period 2020. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till cirka -16 MSEK för de första sex månaderna 2021, en minskning från cirka 68 MSEK under de

första sex månaderna 2020. Minskningen är primärt hänförlig till förändringar i rörelsekapitalet, där såväl förändringar av rörelsefordringar som rörelseskulder gav ett negativt kassaflöde jämfört med positiv inverkan om cirka 71 MSEK under det första halvåret 2020. Kassaflödet från investeringsverksamheten förbättrades till cirka -84 MSEK under det första halvåret 2021, jämfört med cirka -234 MSEK under samma period 2020. Förbättringen är hänförlig till minskade investeringar i fastighetsbeståndet. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till cirka -5 MSEK under de första sex månaderna 2021, jämfört med ett positivt kassaflöde om cirka 57 MSEK motsvarande period 2020. Minskningen är primärt hänförlig till att Bolaget upptog nya lån hos kreditinstitut under 2020 om cirka 67 MSEK.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2020 och 2019

Nettoomsättning

Omsättningen under räkenskapsåret 2020 uppgick till cirka 119 MSEK, att jämföra med en omsättning om cirka 101 MSEK under räkenskapsåret 2019, en ökning om cirka 18 procent. Ökningen beror främst på förvärvet av det operativa bolaget Training Partner som genomfördes den 1 april 2020, vilket bidrog med 48 MSEK. Hyresintäkterna från förvaltningsfastigheterna påverkades negativt med cirka 38 MSEK under 2020 på grund av covid-19-pandemin.

Resultat före skatt

Arlandastad Groups resultat före skatt uppgick till cirka 651 MSEK för såväl räkenskapsåret 2020 som räkenskapsåret 2019. Majoriteten av resultatet före skatt utgörs av orealiserade värdeförändringar på Bolagets fastighetsbestånd, som utgjorde cirka 682 MSEK respektive cirka 627 MSEK under räkenskapsåren 2020 och 2019. Under räkenskapsåret 2020 utgjordes de orealiserade värdeförändringarna primärt av ökning i såväl genomsnittligt värde på byggrätter som i antalet byggrätter och under räkenskapsåret 2019 primärt av att värdet på ej detaljplanerade byggrätter ökade.

Eget kapital

Bolagets egna kapital uppgick per den 31 december 2020 till cirka 3 556 MSEK, vilket är en ökning om cirka 20 procent jämfört med det egna kapitalet om cirka 2 954 MSEK per den 31 december 2019. Ökningen är hänförlig till en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare om cirka 105 MSEK samt Bolagets resultat efter skatt under räkenskapsåret 2020 som uppgick till cirka 496 MSEK.

Skulder

Per den 31 december 2020 uppgick Bolagets totala skulder till cirka 2 487 MSEK, vilket är en ökning om cirka 484 MSEK jämfört med samma datum föregående räkenskapsår. Under räkenskapsåret 2020 ökade Bolagets skulder till kreditinstitut med cirka 310 MSEK för att finansiera ytterligare exploatering och byggnation på Bolagets markområde, därutöver ökade den uppskjutna skatteskulden med cirka 155 MSEK som ett resultat av att Bolaget under räkenskapsåret hade orealiserade värdeförändringar om cirka 682 MSEK.

Kassaflöde

Arlandastad Groups kassaflöde för räkenskapsåret 2020 uppgick till cirka -8 MSEK, jämfört med ett positivt kassaflöde om cirka 149 MSEK under räkenskapsåret 2019. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret 2020 och räkenskapsåret 2019 till cirka 7 MSEK respektive cirka 23 MSEK. Under 2020 uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till cirka -430 MSEK, primärt drivet av investeringar i förvaltningsfastigheter, jämfört med cirka -219 MSEK under räkenskapsåret 2019, även då drivet av investeringar i förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till cirka 414 MSEK respektive cirka 344 MSEK för räkenskapsåren 2020 och 2019, framförallt hänförligt till upptagandet av nya banklån men under 2020 även till den nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare om 105 MSEK som genomfördes under året. Under räkenskapsåret 2020 påverkades Bolagets likvidsituation negativt med cirka 50 MSEK på grund av covid-19-pandemin, som ett resultat av bland annat Bolagets förvärv av Training Partner, konkursen av hotelloperatören för DRIVELAB Hotel, investeringar åt hyresgäster som ej varit finansierade av bank samt minskade hyresintäkter.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2019 och 2018

Nettoomsättning

Arlandastad Groups omsättning under räkenskapsåret 2019 uppgick till cirka 101 MSEK, en ökning med 2 MSEK jämfört med räkenskapsåret 2018. Ökningen är hänförlig till ökade hyresintäkter.

Resultat före skatt

Resultatet före skatt under räkenskapsåret 2019 uppgick till cirka 651 MSEK, jämfört med cirka 299 MSEK under 2018. För båda räkenskapsåren består resultatet före skatt primärt av orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet, vilket bidrog med cirka 627 MSEK respektive cirka 270 MSEK. De ökade orealiserade värdeförändringarna under 2019 ökade primärt av att värdet på ej detaljplanerade byggrätter ökade.

Eget kapital

Per den 31 december 2019 uppgick Bolagets egna kapital till cirka 2 954 MSEK, en ökning om cirka 516 MSEK jämfört med samma datum 2018. Hela ökningen är hänförlig till Bolagets resultat efter skatt som balanserades i ny räkning i sin helhet.

Skulder

Arlandastad Groups skulder per den 31 december 2019 uppgick till totalt cirka 2 003 MSEK, jämfört med 1 495 MSEK per den

31 december 2018. Ökningen om cirka 508 MSEK hänförs primärt till upptagna skulder till kreditinstitut om cirka 350 MSEK samt ökade uppskjutna skatteskulder om cirka 134 MSEK.

Kassaflöde

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten ökade under räkenskapsåret 2019 till cirka 23 MSEK från cirka 3 MSEK året innan. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till cirka -219 MSEK för räkenskapsåret 2019, jämfört med cirka -42 MSEK för räkenskapsåret 2018, drivet av ökade investeringar och förvärv av förvaltningsfastigheter. Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade från cirka -13 MSEK 2018 till cirka 344 MSEK under 2019, primärt hänförligt till nya upptagna banklån. Totalt uppgick Bolagets kassaflöde under räkenskapsåret 2019 till cirka 149 MSEK, en ökning från cirka -51 MSEK under räkenskapsåret 2018.

Investeringar

Arlandastad Groups investeringar för de perioder som omfattas av den finansiella historiken består av investeringar i befintliga projekt och fastigheter samt förvärv av de två operativa bolagen Training Partner och SEBE Flygets Långtidsparkering. I tabellen nedan framgår Bolagets sammanlagda investeringar för de respektive perioderna.

MSEK	januari - juni 2021	2020	2019	2018
Projekt	84,9	431,1	218,5	41,1
Förvärv av operativa bolag	-	-1,0	-	-
Summa	84,9	430,1	218,5	41,1

Pågående och beslutade investeringar

Per den 30 juni 2021 hade Arlandastad Group pågående investeringar i tre pågående projekt, varav två projekt avser infrastrukturprojekt och ett projekt avser investeringar i befintlig fastighet. Totalt uppskattar Bolaget investeringar i de pågående projekten till cirka 168 MSEK, varav cirka 92 MSEK är kvarstående. Den kvarstående delen av investeringarna avses att finansieras genom befintliga kassa, beviljade men ej utnyttjade byggkreditiv samt kassaflöden från den löpande verksamheten. Utöver detta finns per dagen för Prospektet inga pågående eller beslutade investeringar.

Väsentliga redovisningsprinciper, uppskattningar och bedömningar

Information om väsentliga uppskattningar och bedömningar i redovisningen återfinns i noterna till respektive årsredovisning för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018.

Betydande förändringar i Arlandastad Groups finansiella ställning eller resultat efter den 30 juni 2021

Det har inte inträffat några betydande förändringar avseende Arlandastad Groups finansiella ställning eller resultat efter den 30 juni 2021 fram till dagen för Prospektet.

Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalstruktur på koncernnivå per den 30 juni 2021. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" samt Bolagets historiska finansiella information, med tillhörande noter, som införlivats genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning".

Kapitalstruktur

Per den 30 juni 2021 uppgick Bolagets kapitalisering till 3 524 MSEK, varav Bolagets aktiekapital uppgick till

0,5 MSEK. Per den 30 juni 2021 uppgick Bolagets totala finansiella skuldsättning till 1 509 MSEK. Nedan tabeller inkluderar både kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder.

Redogörelse för eget kapital och skulder

MSEK	30 juni 2021
Kortfristiga skulder	
För vilka garanti ställs	-
Mot annan säkerhet ¹	33
Utan säkerhet	94
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	127
Långfristiga skulder	
Garanterade	-
Med säkerhet ²	1 524
Utan garanti/utan säkerhet	-
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristiga del av långfristiga skulder)	1 524
Eget kapital	
Aktiekapital	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	409
Övriga reserver	1
Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	3 113
Kapitalisering	3 524

1) Ställd säkerhet utgörs av pantbrev i fastigheter.

2) Ställd säkerhet utgörs av pantbrev i fastigheter.

Redogörelse för nettoskuldsättning

MSEK	30 juni 2021
A – Kassa och bank	58
B – Andra likvida medel	0
C – Övriga finansiella tillgångar	0
D – Likviditet (A+B+C)	58
E – Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	0
F – Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	36
G – Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	36
H – Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G – D)	-22
I – Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	1 531
J – Skuldinstrument	0
K – Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	0
L – Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	1 531
M – Total finansiell skuldsättning (H+L)	1 509

Bolaget har ingen anledning att tro att några väsentliga förändringar av Bolagets faktiska kapitalisering, utöver de som anges ovan, har ägt rum sedan den 30 juni 2021.

Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Bolaget hade per den 30 juni 2021 inga indirekta skulder eller eventalförpliktelser.

Uttalande om rörelsekapital

Arlandastad Group bedömer att Bolagets befintliga rörelsekapital per dagen för Prospektet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Rörelsekapital avser här Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel och andra tillgängliga likvida tillgångar för att kunna täcka sina skulder när de förfaller till betalning.

Trender

Bolaget har noterat ökade råvarupriser, till exempel för virke och andra träbaserade varor som normalt ingår i byggprojekt. Prisökningen bedöms ha viss koppling till covid-19-pandemin

och det ökade intresset för hemmaprojekt som distansarbete medfört, men även en större miljömässig medvetenhet bedöms ha bidragit.

Bolaget bedömer att det, per dagen för Prospektet, inte finns några andra kända trender avseende produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningspriser under perioden från utgången av det senaste räkenskapsåret fram till dagen för Prospektet. Bolaget känner inte till att det skett några förändringar av Koncernens finansiella resultat under den period för vilken finansiell information har offentliggjorts fram till och med dagen för Prospektet. Bolaget känner inte heller till några offentliga, ekonomiska, skatte- eller penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Koncernens verksamhet och utsikter under innevarande räkenskapsår.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Enligt Arlandastad Groups bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst fem suppleanter. Styrelseledamöterna väljs som utgångspunkt årligen på årsstämman för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits. Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av åtta stämموvalda ledamöter, inklusive styrelseordföranden valda till slutet av årsstämman 2022.

Styrelseledamöterna, deras befattning och tillträdesår i styrelsen beskrivs i tabellen nedan. Styrelsen och de ledande befattningshavarna för Bolaget kan nås på följande kontaktuppgifter: Pionjävägen 77, 195 61 Arlandastad, +46 (0)8 440 42 40.

Namn	Position	Tillträdesår	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och dess ledning	Större aktieägare
Peter Wågström	Styrelseordförande	2018	Ja	Ja
Leif West	Vice styrelseordförande	2010	Nej	Nej
Per Taube	Styrelseledamot	2005	Nej	Nej
Lars Thagesson	Styrelseledamot	2021	Ja	Nej
Peter Markborn	Styrelseledamot	2013	Ja	Ja
Tomas Rudin	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja
Maria Rankka	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja
Sunniva Fallan Röd	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja



PETER WÅGSTRÖM (FÖDD 1964)

Utbildning: Peter Wågström har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Styrelseordförande i NCC International Aktiebolag, NCC Industry Nordic Aktiebolag, NCC Sverige AB, MIPE-Q

Badrumsmoduler AB, Volabo Holding AB, C Ventures AB, C Ventures Fund I AB, Bonava Industry AB, samt Volabo Fastigheter AB. Styrelseledamot i Gelba Partner AB, NCC Property Development Nordic AB, HomeMaker AB, SSM Holding AB samt Hatt et Söner AB. VD i NCC Aktiebolag.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseordförande och delägare i Assentio AB, Penta Construction Group AB, Brunkeberg Systems AB och Wirba AB. Delägare i Hansa Nordic, USA. Styrelseordförande och delägare i koncernmoderbolaget New Real Estate Sweden AB (NRES). Styrelseordförande i Brunkeberg Systems AB, Fastighetsbolaget Älvsjö Quarters, NRES Utveckling AB, NRES Holding AB, NRES Holding Telefon AB, Jordägaren i Sigtuna Holding AB, Fastighetsbolaget Arrendet 1 samt Bostadsrättsföreningen Sporthotellet 2 i Åre. Styrelseledamot i Arrecta AB, Amasten Fastighets AB (publ), Eastnine AB (publ), Niam AB, RICS, advisory board samt medlem av investeringskommitten i Novedo AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Peter Wågström 180 000 aktier i Bolaget genom Arrecta AB.



LEIF WEST (FÖDD 1962)

Utbildning: Leif West har en examen inom marknad från IHM Business School, Göteborg.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Styrelseordförande i Svensk Markservice Aktiebolag, Wingspan Company Culture AB, Schoolido AB, Sturebadet

Marina Tower AB, Play in motion AB, Forsbergs Fritidscenter AB, Forsbergs Fritidscenter i Hyssna Aktiebolag, och Andy's HoldCo AB. Styrelseledamot i Steninge Slott Fastighet 2 AB, Steninge Slott Fastighet 5 AB, Steninge Slott Fastighet 4 AB, Steninge Slott Fastighet 7 AB, Steninge Slott Fastighet 6 AB, Castellum Fastighets AB Uppsala, Cavallino Fastigheter 1 A, Fastighets AB AngelRekt, Fastighets AB Kansliet, Steninge Slott Fastighet 1 AB, Steninge Slott Fastighet 10 AB, Steninge Slott Fastighet 9 AB, Steninge Slott Fastighet 8 AB, Steninge Slott Fastighet 8 AB, Curahill Steninge Förvaltning 1 AB, Steninge Slott Fastighet 28 AB, Steninge Slott Fastighet 27 AB, Steninge Slott Fastighet 30 AB, Steninge Slott Fastighet 29 AB, Steninge Slott Fastighet 25 AB, Steninge Slott Fastighet 24 AB, Steninge Slott Fastighet 26 AB, Steninge Slott Fastighet 21 AB, Steninge Slott Fastighet 31 AB, Steninge Slott Fastighet 32 AB, Steninge Slott Fastighet 35 AB, Steninge Slott Fastighet 34 AB, Steninge Slott Fastighet 33 AB, Steninge Slott Fastighet 40 AB, Steninge Slott Fastighet 39 AB, Steninge Slott Fastighet 44 AB, Steninge Slott Fastighet 43 AB, Steninge Slott Fastighet 42, AB Steninge Slott Fastighet 41 AB, Steninge Slott Fastighet 45 AB och Steninge Slott Fastighet 46 AB. Styrelsesuppleant i KFI Spa Management Aktiebolag, NG 76 Fastighets AB samt Svensk Markservice Holding AB. VD och styrelseordförande i Aktiebolaget Stockholms Auktionsverk.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseordförande i Gelba Fastigheter 3 AB, Gelba Fastigheter 6 AB, MUSTGO Invest AB, Sturebadet Health Care AB, Oscarsteatern Aktiebolag, Mauritz Widforss Aktiebolag, Mauritz Widforss Holding AB, Mauritz Widforss Stockholm AB, Widforss Shooting AB, Airport City Stockholm AB, Steninge Country Living AB, Interactive Partner Nordic AB samt MOMENT Group AB. Styrelseledamot i Gelba Partner AB, Airnode AB, Gelba Helsingborg AB, Gelba Fastigheter 2 AB, Gelba Fastigheter 4 AB, Gelba Fastigheter 5 AB, Gelba Reserv 3 AB, Gelba Gävle AB, Gelba Södertälje AB, Gelba Fastighetsservice AB, LW Management AB, Steninge Slott Holding A AB, Steninge Slott Holding B AB, Steninge Slott Fastighet 3 AB, Steninge Slott Fastighet 3 AB, Steninge Slott Fastighet 17 AB, Steninge Slott Holding D AB, Steninge Slott Holding C AB, Steninge Slott Holding F AB, Steninge Slott Fastighet 22 AB, Steninge Slott Fastighet 23 AB, Steninge Slott Holding E AB, Steninge Slott Fastighet 20 AB, Steninge Slott Fastighet 18 AB, Steninge Slott Projekt AB, Steninge Slott Holding G AB, Steninge Slott Holding I AB, Steninge Slott Holding H AB, Steninge Slott Fastighet 37 AB, Steninge Slott Fastighet 36 AB, Steninge Slott Fastighet 38 AB, Sturebadet Holding AB, SciLife Clinic AB, V Ave. Holding AB, Fastighets AB Botvid, Julmyra Horse Center Fastigheter Aktiebolag, Julmyra Horse Center AB, Fastigheten Tingslätten AB, Fastighets AB Upplands Väsby, Steninge Slott Holding J AB, Steninge Slott Marina AB, Sturebadet Aktiebolag, Sturebadet Health Care AB, Mabir Aktiebolag, Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening samt Sturebadet Haga AB. VD och styrelseordförande i Förvaltningsbolaget Villa Godthem AB. VD och Styrelseledamot i Steninge Slott Aktiebolag och Gelba Fastigheter AB. VD i Gelba Management AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Leif West inga aktier i Bolaget.



PER TAUBE (FÖDD 1960)

Utbildning: Per Taube har studerat ekonomi på gymnasienivå.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Styrelseordförande i Svenskt Industriflyg AB, Castellum Fastighets AB Uppsala, Cavallino Fastigheter 1 AB, Fastighets AB AngelRekt,

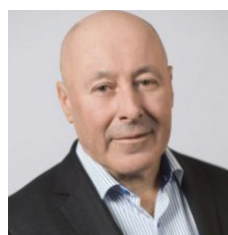
Fastighets AB Kansliet och Aktiebolaget Stockholms Auktionsverk. Styrelseledamot i Botrygg AB och NG 76 Fastighets AB. Styrelsesuppleant i K.M.K Försäljnings Aktiebolag, Wingspan Company Culture AB samt Sturebadet Health Care AB.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseordförande i Gelba Helsingborg AB, Gelba Fastigheter 5 AB, Gelba Fastigheter 4 AB, Gelba Fastigheter 3 AB, Gelba Fastigheter 2 AB, Gelba Reserv 3 AB, Gelba Södertälje AB, Gelba Fastighetsservice AB, Gelba Gävle AB, Gelba Fastigheter AB, Mabir Aktiebolag, Steninge Slott Marina AB, Steninge Slott Aktiebolag, Fastighets AB Upplands Väsby, V Ave. Holding AB, Fastigheten Tingslätten AB samt Sturebadet Holding AB.

Styrelseledamot i MUSTGO Invest AB, Gelba Fastigheter 6 AB och Gelba Management Aktiebolag.

Styrelsesuppleant i Gelba Partner AB, Gelba Utveckling Syd AB, Mauritz Widforss Aktiebolag, Sturebadet aktiebolag, Thalia Accessories AB, Sturebadet Haga Aktiebolag, Förvaltningsbolaget Villa Godthem AB, Fastighets AB Botvid, Julmyra Horse Center Fastigheter Aktiebolag, SciLife Clinic AB, Julmyra Horse Center AB, Horsepower Invest AB, Stockholm Drive Lab AB, Interactive Partner Nordic AB, Mauritz Widforss Holding AB, Widforss Shooting AB och Mauritz Widforss Stockholm AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Per Taube 28 328 449 aktier i Bolaget, genom bolaget Gelba Management AB i vilket Per äger cirka 98,6 procent.



LARS THAGESSON (FÖDD 1959)

Utbildning: 9-årig grundskola.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Medgrundare och COO hos Hemfosa Fastigheter AB. Vice VD och COO hos Kungsleden AB samt olika befattningar inom Kungsledenkoncernen.

Övriga betydande pågående uppdrag: Vice VD och COO i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Styrelseordförande för Seglora Fastighets AB, Seglora Invest AB, Arctic Forest Development AB, Nordic Forest Development AB och Hammars Markentreprenad i Jönköping AB. Styrelseledamot för bland andra Trenäs Förvaltning AB, Smart Parkering Sverige AB och Djurgårdsblicken AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Lars Thageson inga aktier i Bolaget.



PETER MARKBORN (FÖDD 1945)

Utbildning: Peter Markborn har en civilekonomexamen från Lunds Universitet.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Tidigare VD för Arthur Andersen i Sverige samt auktoriserad revisor. Styrelseledamot i Stampen Media

AB, Brunnudden Kapital AS, i V-TAB Holding AB (publ), Fatburen Investment BV samt Fatburen Europa BV.

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

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Peter Markborn 120 000 aktier i Bolaget genom bolaget PMAC AB.

**TOMAS RUDIN (FÖDD 1965)**

Utbildning: Tomas Rudin har studerat förvaltningslinjen vid Stockholms universitet.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Styrelsesuppleant i Dacke Sweden AB.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseordförande i Toolgate AB, Toolgate Holding AB och Glocal Village AB. Styrelseledamot i Aktiebolaget Solvalla Travbana, Solvalla Utvecklings AB och Rudin Consulting AB. Styrelsesuppleant i Rudin Group AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Tomas Rudin inga aktier i Bolaget.

**MARIA RANKKA (FÖDD 1975)**

Utbildning: Maria Rankka har en fil. kand. från Uppsala universitet och har deltagit i Stanford Executive Program (AMP) vid Stanford Graduate School of Business.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Styrelseordförande i Kungsträdgården

Park & Evenemang Aktiebolag. Styrelseledamot och VD i Stockholms Handelskammarens Personal AB, Stockholms Handelskammarens Serviceaktiebolag och Uppsvenska Handelskammarens Service Aktiebolag. Styrelseledamot i Svenska ICC Service AB, Stockholmsmässan Aktiebolag, Mässfastigheter i Stockholm Aktiebolag, Pophouse Entertainment Group AB, Internationella Engelska Skolan i Sverige Holdings II AB och Internationella Engelska Skolan i Sverige AB. Styrelsesuppleant i BRNSWK Nordic AB.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseordförande och VD för Ankkar & Friends. Styrelseordförande för Silver Life AB och Ethos International. Styrelseledamot för Swedish StromaBio AB, Silver Life Service AB, ABC Labs AB, Genova Property Group AB, CellCo Sweden, Sveab Holding AB och Cirkör Aktiebolag. Styrelsesuppleant i CellCo Sweden AB. Medlem i kommittén för fund raising på Kungliga Tekniska Högskolan och i styrelsen för näringslivsråd på IVA.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Maria Rankka 30 000 aktier i Bolaget.

**SUNNIVA FALLAN RÖD (FÖDD 1972)**

Utbildning: Sunniva Fallan Röd har en MBA examen från Handelshögskolan i Stockholm samt en Hotellier-examen från Swiss School of Hotel Management.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Styrelseordförande i Sturebadet

Marina Tower AB, Sturebadet Health Care AB, CHR Solution Group Sweden AB och KFI Spa Management Aktiebolag. VD för Yasuragi Hasseludden AB.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseledamot och VD för Sturebadet Health Care AB. Styrelseledamot i Svenska Spa Hotell ek. för. Extern VD för Sturebadet Läkarmottagning Kommanditbolag, Sturebadet Aktiebolag, Sturebadet Holding AB, Sturebadet Haga Aktiebolag och SciLife Clinic AB. Styrelsesuppleant i CF ELGH CONSULTING AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Sunniva Fallan Röd inga aktier i Bolaget.

Ledande befattningshavare

Namn	Position	Tillträdesår nuvarande befattning
Dieter Sand	VD	2010
Johanna Klingvall	CFO	2020
Erik Nyberg	Projektchef	2015
Sara Johansson	Kommunikationschef	2019



DIETER SAND (FÖDD 1970)

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

Tidigare engagemang/erfarenhet: -

Övriga betydande pågående uppdrag: -

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Dieter Sand inga aktier i Bolaget.



ERIK NYBERG (FÖDD 1977)

Utbildning: Erik Nyberg har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare engagemang/erfarenhet: -

Övriga betydande pågående uppdrag: -

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Erik Nyberg inga aktier i Bolaget.



JOHANNA KLINGVALL (FÖDD 1979)

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

Tidigare engagemang/erfarenhet: Accounting manager på VR Track AB. Head of financial control på AB

Strängbetong. Ägare och verksam i JK Financial Control AB.

Övriga betydande pågående uppdrag: -

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Johanna Klingvall inga aktier i Bolaget.



SARA JOHANSSON (FÖDD 1983)

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

Tidigare engagemang/erfarenhet: -

Övriga betydande pågående uppdrag: -

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Sara Johansson inga aktier i Bolaget.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Det föreligger inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Bolaget genom aktieinnehav. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Tomas Rudin, styrelseledamot i Arlandastad Group, var under perioden 21 september 2015 - 3 mars 2017 styrelsesuppleant i Dacke Sweden AB. Dacke Sweden AB försattes i konkurs den 14 december 2016 och konkursen avslutades den 30 oktober 2018.

Utöver vad som nämns ovan har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget, under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdare för ett företag som försatts i konkurs eller ofrivillig likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iii) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Revisor

Bolagets revisorer är Ingemar Rindstig (född 1949) och Oskar Wall (född 1975) från revisionsfirman Ernst & Young AB, vilka har varit Bolagets revisorer för hela perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Ingemar Rindstig och Oskar Wall har av årsstämman 2021 valts till revisorer fram till slutet av nästa årsstämma. Ingemar Rindstig och Oskar Wall är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR. Deras kontorsadress är Ernst & Young AB, Box 230 36, 750 23 Uppsala.

Ingemar Rindstig har meddelat Bolaget att han kommer att frånträda samtliga revisionsuppdrag med anledning av ny roll på Ernst & Young AB som inte medför vidare revisionsuppdrag. Frånträddandet kommer dock att ske efter genomförandet av Erbjudandet och första dag för handel i Bolagets aktier men innan avgivandet av Bolagets delårsrapport för tredje kvartalet 2021.

Bolagsstyrning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq First North Premier grundades bolagsstyrningen i Koncernen på svensk lag samt interna regler och föreskrifter. Efter noteringen på Nasdaq First North Premier kommer Arlandastad Group även att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolag som tillämpar Koden måste inte följa samtliga regler i Koden utan har möjlighet att välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar bättre för bolaget och dess verksamhet, förutsatt att sådana eventuella avvikelser redovisas samt den alternativa lösningen beskrivs och orsakerna därtill förklaras i bolagsstyrningsrapporten ("följ eller förklara-principen"). Per dagen för Prospektet förväntar sig inte Arlandastad Group att rapportera några avvikelser från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

Bolagsstämmor

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets vinst, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och VD, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Utöver årsstämman kan Bolaget sammankalla extra bolagsstämma. I enlighet med aktiebolagslagen utfärdas kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där frågor om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till såväl årsstämma som extra bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att närvara vid bolagsstämma

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

Initiativ från aktieägare

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

Valberedning

Bolag som tillämpar Koden ska enligt Koden ha en valberedning som ska ha till syfte att lämna förslag avseende ordförande på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordföranden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning för den nästföljande årsstämman.

Vid årsstämman den 19 maj 2021 antog aktieägarna följande principer för utseende av valberedningen.

Bolagets styrelseordförande ska årligen under det tredje kvartalet sammankalla en valberedning som ska bestå av en

representant vardera för minst två av Bolagets största ägare per den 31 augusti och den störste aktieägare som är oberoende av ovan nämnda huvudägare. Om någon av dessa aktieägare skulle välja att avstå från rätten att utse en representant eller om någon ledamot skulle lämna valberedningen innan dess arbete är slutfört ska rätten övergå till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieinnehavet.

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

Styrelsen

Bolagets styrelse är högsta beslutande organ efter bolagsstämman.

I enlighet med aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa rutiner och strategier, säkerställa att fastställda mål utvärderas, fortlöpande utvärdera Arlandastad Groups finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen, koncernredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen VD.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år, eller på annat sätt om så krävs. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och kommittéer, VD samt inrättade utskott. På det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för VD innefattande instruktioner för finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa möten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemöten har styrelseordföranden och VD en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget och Koncernen.

Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst tio ledamöter, med högst fem suppleanter.

Per dagen för Prospektet består styrelsen av åtta stämموvalda ledamöter som presenteras mer detaljerat i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*". Styrelseordförande har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Ersättningsutskott

Styrelsen har den 17 juni 2021 inrättat ett ersättningsutskott bestående av Leif West (utskottets ordförande) och Peter Wågström. Ersättningsutskottet är främst ett förberedande organ till styrelsen. Ersättningsutskottet arbetar enligt den senast antagna arbetsordningen, antagen av styrelsen den 23 augusti 2021. De huvudsakliga uppgifterna för ersättningsutskottet är att bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, övervaka och utvärdera pågående program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt sådana program som beslutats om under året, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och -nivåer i Bolaget

Revisionsutskott

Enligt styrelsens arbetsordning ska revisionsutskottets uppgifter fullgöras av hela styrelsen. Revisionsutskottet är främst ett förberedande organ som tar fram förslag till styrelsen. Revisionsutskottet arbetar enligt en arbetsordning som antagits av styrelsen. Dess huvudsakliga uppgifter är, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, att:

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

VD

VD är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga verksamheten. Arbetsfördelningen mellan styrelse och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och VD-instruktionen.

VD ska säkerställa att Bolagets räkenskaper upprätthålls i enlighet med gällande lagstiftning samt att förvaltningen av medel sker på ett bra sätt och är föremål för lämpliga kontroller och granskning.

VD ska närvara vid styrelsemötena. VD ska vidare bereda och föredra för styrelsen frågor som ligger utanför den löpande förvaltningen. VD ska säkerställa att frågorna är väl dokumenterade och att styrelsen, senast i samband med kallelsen till

styrelsemötet, erhåller relevant information och dokumentation såsom det anges i styrelsens arbetsordning. Vidare ska VD bland annat verkställa de beslut som fattas av styrelsen.

Enligt instruktionerna för den finansiella rapporteringen är VD ansvarig för de finansiella rapporterna i Bolaget och ska följaktligen försäkra sig om att styrelsen erhåller lämplig information för att förtropande kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

VD ska löpande hålla styrelsen informerad om bland annat utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens storlek, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditet och kreditläge samt viktigare affärshändelser, tvister av betydelse och uppsägningar av för Bolaget viktigare art. VD ska även löpande informera styrelsen om varje annan händelse, omständighet eller förhållande som inte kan antas vara av oväsentlig betydelse för Bolagets aktieägare. Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Intern kontroll

Intern kontroll över finansiell rapportering

Bolaget har ett ramverk för att styra och hantera risk som är en viktig del av den operativa och strategiska styrningen av Bolaget. Ramverket för styrning som består av en uppförandekod, policyer och riktlinjer som reglerar hur Bolaget styrs. Styrelse och VD är ytterst ansvariga för att säkerställa att interna kontroller utvecklas, kommuniceras till och förstås av de anställda som ansvarar för de individuella kontrollrutinerna, samt för att se till att kontrollrutinerna övervakas, verkställs, uppdateras och underhålls. Chefer på de olika nivåerna ansvarar för att säkerställa att interna kontroller upprättas inom deras egna verksamhetsområden och att dessa kontroller fyller sitt syfte. På koncernnivå ansvarar VD tillsammans med CFO för att säkerställa att nödvändiga kontroller har tagits fram och följs upp. I den interna kontrollen innefattas kontroll över Koncernen och organisationen, rutiner och uppföljningsåtgärder. Syftet är att se till att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker – för att säkerställa att Bolagets och Koncernens finansiella rapportering är upprättad i enlighet med lagstiftningen, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav. Systemet för intern kontroll syftar även till att övervaka efterlevnaden av koncernens policyer, principer och instruktioner. Därutöver säkras systemet att Bolagets tillgångar skyddas och att Bolagets resurser utnyttjas på ett kostnadseffektivt och lämpligt sätt.

Hållbar styrning

Styrelsen ansvarar för Bolagets hållbarhetsstrategi och för hanteringen av de tillhörande riskerna och möjligheterna. I styrelsens ansvar ingår att följa upp efterlevnaden av Koncernens uppförandekod som bygger på principer inom områdena socialt ansvar, miljö och affärsetik. Styrelsen antar Koncernens policyer, däribland uppförandekoden, och koncernledningen fastställer hållbarhetsmål. Uppförandekoden kommuniceras regelbundet genom information till och utbildning av Koncernens anställda. Ansvaret för att införa uppförandekoden och följa upp dess efterlevnad ligger på VD och övriga medlemmar i koncernledningen.

Ersättning till styrelsen, VD och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 19 maj 2021 beslutades att arvode till envar av de stämмоvalda

styrelseledamöterna ska uppgå till 100 000 SEK och till 250 000 SEK för styrelsens ordförande. Ingen ersättning utgår för ledamöter av ersättningsutskottet.

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

Ersättningar under 2020

Nedanstående tabell visar ersättning som har utbetalats till styrelseledamöter och ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2020.

KSEK	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Totalt
Styrelse					
Per Taube, Styrelseordförande	100	-	-	31	131
Leif West, Ledamot	-	-	-	-	-
Mats Jämterud, Ledamot	-	-	-	-	-
Peter Markborn, Ledamot	50	-	-	5	55
Björn Nilsson, Ledamot	50	-	-	16	66
Tomas Rudin, Ledamot	50	-	-	16	66
Peter Wågström, Ledamot	50	-	-	16	66
Summa styrelse	300	-	-	84	384
Ledande befattningshavare					
Dieter Sand, VD	3 332	-	801	1 047	4 379
Övriga ledande befattningshavare (totalt 1,2 personer)	1 276	-	261	401	1 677
Summa ledande befattningshavare	4 608	-	1 062	1 448	6 056
Summa styrelse och ledande befattningshavare	4 908	-	1 062	1 532	6 440

Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamöters eller ledande befattningshavares avträddande av tjänst eller uppdrag.

Huvudsakliga anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare

Bolagets VD är berättigad till fast och rörlig ersättning som Bolaget bedömer är marknadsmässig. Den rörliga ersättningen kan, förutsatt att vissa mål uppfylls, uppgå till 3,2 MSEK. Därutöver har VD rätt till pensionspremier om 4,5 procent av den fasta lönen uppgående till 7,5 inkomstbasbelopp och 30 procent på den överskjutande delen. Vid uppsägning från Bolagets sida har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare är berättigade till fast och rörlig ersättning. Den rörliga ersättningen kan utgå med upp till totalt två inkomstbasbelopp. De övriga ledande befattningshavarna har uppsägningstider om mellan tre till sex månader.

Utöver vad som har beskrivits ovan har inga ledande befattningshavare rätt till några förmåner under uppsägningstiden och Bolaget har inga avsatta eller aktiverade belopp för pensioner eller liknande förmåner i händelse av att en ledande befattningshavare lämnar sin befattning.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

För räkenskapsåret 2020 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 1 351 KSEK, varav 915 KSEK avsåg revisionsuppdraget.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information om aktierna i Arlandastad Group

Bolaget har emitterat aktier i ett aktieslag. Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 512 587,008 SEK och inte överstiga 2 050 348,032 SEK, och antalet aktier ska vara lägst 56 954 112 000 och inte överstiga 227 816 448 aktier. Per den 30 juni 2021, och per dagen för Prospektet, uppgår Bolagets aktiekapital till 512 587,008 SEK fördelat på totalt 56 954 112 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,009 SEK.

Efter genomförandet av Erbjudandet, under förutsättning att det fulltecknas och övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, kommer Bolagets aktiekapital uppgå till 573 920,334 SEK fördelat på 63 768 926 aktier. Bolagets aktier kommer handlas på Nasdaq First North Premier under kortnamnet (ticker) AGROUP och med ISIN-kod SE0016276851.

Aktierna i Arlandastad Group är denominerade i SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Aktierna som omfattas av Erbjudandet är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551). Aktierna i Erbjudandet är fritt överlåtbara.

Rösträtt

Varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämmor och varje aktieägare är berättigad till ett antal röster motsvarande innehavarens antal aktier i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel enligt aktiebolagslagen (2005:551) företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

Tillämpliga regler vid uppköpserbjudanden m.m.

I händelse av att ett offentligt uppköpserbjudande skulle lämnas avseende aktierna i Arlandastad Group när aktierna är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier tillämpas för sådant erbjudande, per dagen för Prospektet, Takeoverregler för vissa handelsplattformar ("Takeoverreglerna").

Om styrelsen eller verkställande direktören i Arlandastad Group, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Arlandastad Group enligt Takeoverreglerna endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försäkra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande. Bolaget får oaktat detta söka efter alternativa erbjudanden.

Under ett offentligt uppköpserbjudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbjudandet. Efter ett offentligt uppköpserbjudande kan den som lämnat Erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägares aktier i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551).

Aktierna i Arlandastad Group är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inga offentliga uppköpsbuderbjudanden har heller lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Utdelningspolicy

Arlandastad Group avser att använda sitt löpande kassaflöde för att finansiera ytterligare exploatering av befintlig projektportfölj samt utforska potentiella framtida förvärv. Styrelsen avser därför att inom de närmaste åren inte föreslå någon utdelning. Bolaget har heller inte lämnat någon utdelning för perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Framtida utdelningar, i den mån sådana föreslås av styrelsen och godkänns av Bolagets aktieägare, kommer vara beroende av och baserad på de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på Bolagets egna kapital samt Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Central värdepappersförvaring

Aktierna i Arlandastad Group är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm. ISIN-koden för Bolagets aktier är SE0016276851.

Aktiekapitalets utveckling

Av följande tabell framgår förändringar i Bolagets aktiekapital för perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet, inklusive ändringar som Bolaget känner till efter detta datum.

Reg. datum	Händelse	Antal aktier		Aktiekapital (SEK)		Teckningskurs (SEK)
		Förändring	Summa	Förändring	Summa	
2005	Nybildning	1 000	1 000	100 000,00	100 000,00	-
2007	Nyemission	110	1 110	11 000,00	111 000,00	50 000,00
2008	Nyemission	54	1 164	5 400,00	116 400,00	135 135,00
2008	Nyemission	466	1 630	46 600,00	163 000,00	343 642,00
2015	Split (5 000:1)	8 148 370	8 150 000	-	163 000,00	-
2017	Nyemission	728 558	8 878 558	14 571,16	177 571,16	160,00
2017	Nyemission	86 442	8 965 000	1 728,84	179 300,00	160,00
2021	Nyemission	527 352	9 492 352	10 547,04	189 847,04	200,00
2021	Split (6:1)	47 461 760	56 954 112	-	189 847,04	-
2021	Fondemission	-	56 954 112	322 739,97	512 587,01	-
2021	Erbjudandet ¹	6 814 814	63 768 926	61 333,326	573 920,334	67,50

1) Givet att Erbjudandet fulltecknas och övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullt.

Nettotillgångsvärde per aktie jämfört med priset per aktie i Erbjudandet

Per den 30 juni 2021 uppgick Bolagets nettotillgångsvärde per aktie till cirka 76,08 SEK. Priset i Erbjudandet uppgår till 67,50 SEK per aktie.

Aktieägaravtal m.m.

Såvitt styrelsen känner till existerar inga aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Arlandastad Group.

Konvertibler, teckningsoptioner etc.

Utöver nedanstående incitamentsprogram har Bolaget inga utestående skuldebrev, konvertibler eller liknande förbindelser som innebär rätt till nyteckning av aktier i Bolaget och det finns inte heller några avtal eller andra förbindelser innebärande rätt till optioner eller andra begränsningar över Bolagets aktier inklusive aktiers rätt.

Incitamentsprogram 2021/2024

Extra bolagsstämma beslutade den 18 augusti 2021 att införa ett incitamentsprogram till ledande befattningshavare i Bolaget ("**Incitamentsprogram 2021/2024**"). Totalt kan 286 195 teckningsoptioner emitteras, till följd varav Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 2 575,76 SEK motsvarande cirka 0,45 procent av Bolagets aktiekapital efter genomförandet av Erbjudandet, givet att Erbjudandet fulltecknas och övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullt. Incitamentsprogram 2021/2024 riktas till ledande befattningshavare i Bolaget, upp till sex personer, varvid VD erbjuds att förvärva högst 81 770 teckningsoptioner och övriga ledande befattningshavare erbjuds att förvärva vardera högst 40 885 teckningsoptioner. Per dagen för Prospektet har inga teckningsoptioner tecknats av de teckningsberättigade.

Rätt att teckna teckningsoptionerna ska tillkomma Bolaget, med rätt och skyldighet att, vid ett eller flera tillfällen, vidareöverlåta teckningsoptioner till ledande befattningshavare som är eller blir anställda i Bolaget eller i koncernen, till ett pris som inte understiger optionens marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckningsoptionerna emitteras vederlagsfritt.

Varje teckningsoption berättigar till teckning av en (1) ny aktie i Bolaget under perioden från och med den 1 september 2024 till och med den 31 december 2024. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny aktie i Bolaget till en teckningskurs motsvarande 130 procent av den volymviktade genomsnittskursen under första handelsdagen vid noteringen av Bolagets aktier vid Nasdaq First North Premier, dock lägst 30 SEK.

Ny aktie som tecknats genom utnyttjande av teckningsoption medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats vid Bolagsverket och aktierna införts i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Extra bolagsstämman beslutade även att Bolaget får överlåta det antal teckningsoptioner i Bolaget som inte förvärfvas av nuvarande personer som tillhör uppräknade kategorier, till tillkommande ledande befattningshavare inom koncernen, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2021/2024.

Då teckningsoptionerna överlåts till marknadsvärde bedömer Bolaget att de eventuella sociala kostnader som kommer att uppstå till följd av programmet blir begränsade. Kostnaderna för programmet kommer därför främst att vara kopplade till implementering och administration av programmet.

Bemyndigande

Årsstämman har den 19 maj 2021 beslutat att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma besluta om nyemission av

aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Bemyndigandet gäller från den tidpunkt då Bolagets aktie tagits upp till handel på en marknadsplats.

Ägarstruktur

Tabellen nedan visar aktieägare med innehav om minst fem procent av aktierna och rösterna (samt eventuella kända ytterligare innehav som ägs av sådana aktieägare) i Bolaget per den 30 juni 2021 inklusive därefter för styrelsen kända förändringar. Bolaget ägs och kontrolleras per dagen för prospektet av Gelba Management AB, som kontrolleras till cirka 98,6 procent av Per Taube.

Aktieägare	Ägande omedelbart före Erbjudandet		Efter Erbjudandet (om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet)	
	Antal	Procent (%)	Antal	Procent (%)
Större aktieägare				
Gelba Management AB	28 328 449	49,7	28 328 449	44,4
SBB i Norden AB ¹	8 544 000	15,0	12 819 000	20,1
Styviken Invest AS (Björn Savén)	5 520 000	9,7	5 520 000	8,7
Totalt större aktieägare	42 392 449	74,4	46 667 449	73,2
Övriga aktieägare	14 561 663	25,6	14 561 663	22,8
Tillkommande nya aktieägare	-	-	2 539 814	4,0
Totalt nya och befintliga aktier	56 954 112	100%	63 768 926	100%

1) SBB i Norden AB är ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Lock up-åtaganden

Bolagets två största aktieägare, Gelba Management AB och SBB i Norden AB, samt samtliga av Bolagets aktieägande styrelseledamöter har genom avtal förbundit sig gentemot Avanza att inom en period om 365 dagar från första dag för handel på Nasdaq First North Premier inte sälja eller genomföra andra transaktioner med motsvarande effekt som en försäljning utan att, i varje enskilt fall, först ha inhämtat ett skriftligt samtycke från Avanza. Beslut att utge sådant skriftligt samtycke beslutas helt diskretionärt av Avanza och bedömning görs i varje enskilt fall. Beviljat samtycke kan bero på såväl individuella som affärsmässiga skäl. SBB i Norden AB har även ingått motsvarande åtagande för samtliga aktier som SBB i Norden AB ska teckna i Erbjudandet i egenskap av Cornerstone-investerare. Därutöver

har Styviken Invest AS gjort motsvarande åtagande för en period om 180 dagar från första dag för handel i aktien på Nasdaq First North Premier.

Totalt omfattar ingångna lock up-avtal cirka 75,0 procent av aktierna innan Erbjudandet, och cirka 73,7 procent av aktierna efter Erbjudandet, givet att Erbjudandet fulltecknas och att övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo.

Efter utgången av lock up-perioden kan aktierna komma att säljas, vilket i förekommande fall kan påverka marknadspriset på aktien. Undantag från lock up får göras enligt villkoren och som en accept av ett offentligt uppköpserbjudande enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden.

Bolagsordning

Bolagets bolagsordning antogs på årsstämman den 19 maj 2021.

Bolagsordning för Arlandastad Group AB (publ) (org.nr 556694-0978)

1 § Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Arlandastad Group AB (publ). Bolaget är publikt.

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga, förvalta och bedriva handel med fast egendom såsom fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 512 587,008 kronor och till högst 2.050.348,032 kronor.

5 § Antal aktier

Antalet aktier ska uppgå till lägst 56 954 112 och till högst 227 816 448.

6 § Bolagets räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

7 § Styrelsen

Styrelsen ska, bestå av lägst en (1) styrelseledamot och högst tio (10) styrelseledamöter med högst fem (5) styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Består styrelsen av en (1) eller två (2) styrelseledamöter ska minst en (1) styrelsesuppleant väljas.

8 § Revisorer

Bolagets ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan suppleanter.

9 § Ärenden på årsstämman

Vid årsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringspersoner;
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;

7. beslut om

- a) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och, i förekommande fall, verkställande direktör;
8. fastställande av arvoden åt styrelseledamöter och revisorer;
 9. fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt revisorer och revisorssuppleanter;
 10. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt revisorer och revisorssuppleanter; och
 11. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

10 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.

11 § Anmälan och deltagande i bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämma skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman, varvid antalet biträden skall uppges (högst två). Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

12 § Fullmaktsinsamling och poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna skall kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman enligt vad som anges i 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen (2005:551).

13 § Avstämningsregister

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument respektive den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap 18 § första stycket 6-8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Legala frågor och kompletterande information

Godkännande av Prospektet

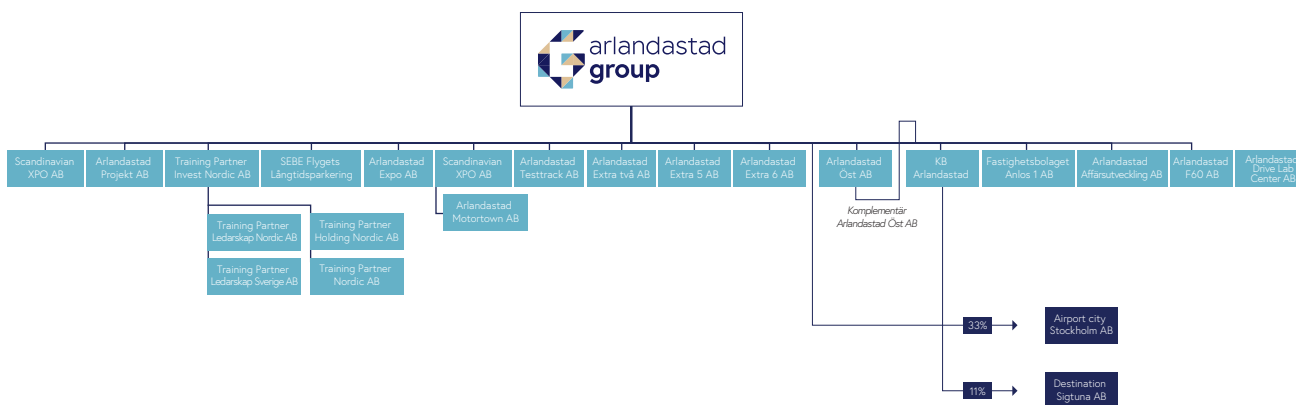
Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig nationell myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen godkänner endast Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller kraven på fullständighet, begriplighet och konsekvens i Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller av kvaliteten på värdepapperen som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av lämpligheten i att investera i dessa värdepapper.

Allmän bolagsinformation

Arlandastad Group AB är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 17 oktober 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 16 december 2005. Bolagets firma registrerades den 15 november 2005. Bolagets organisationsnummer är 556694-0978 och har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300MD5G003PE4XT30. Bolaget har sitt huvudkontor på adressen Pionjärvägen 77, 195 61, Arlandastad och kan nås på telefonnummer +46 (0)8 440 42 40. Bolagets webbplats är www.arlandastadgroup.se.

Legal koncernstruktur

Arlandastad Group AB (publ) är moderbolag i en koncern som består av 21 helägda dotterbolag. Nedan visas en organisationskarta över Koncernen.



Väsentliga avtal

Upplåtelseavtal

Bolaget har ingått åtta hyresavtal avseende uthyrning av lokaler inom Koncernens fastigheter för hotell-, restaurang-, mötes- och mässanläggnings-, fordonsanläggnings-, och parkeringsanläggningsändamål, varav sju av dessa är förstahandsavtal som ingåtts med tredje man alternativt inom Koncernen och ett av dessa är ett andrahandshyresavtal där del av en mötesanläggning som hyrs ut inom Koncernen tillfälligt ska hyras ut i andra hand till tredje man.

Förstahandsavtalen har en hyrestid inom intervallet 12-20 år och förlängs automatiskt med 3-5 år om uppsägning inte sker. Uppsägningstiden är inom intervallet 18-24 månader. Hyra utgår dels i form av omsättningshyra inom intervallet 10-35 procent, dels i form av bashyra inom intervallet 3,5-27 MSEK per år, samt i några fall utgår hyra enbart i form av bashyra inom intervallet 5-22 MSEK per år. I majoriteten av avtalen uppräknas bashyran årligen i enlighet med konsumentprisindex.

Bolaget har även ingått ett arrendeavtal avseende mark som används för bilkörning samt utbildnings- och testverksamhet. Arrendetiden är 25 år och förlängs automatiskt med fem år om uppsägning inte sker. Uppsägningstiden är nio månader.

Exploatering

Bolaget har ingått ett antal entreprenadavtal, exploateringsavtal samt beviljande bygglovsbeslut avseende utförd och planerad exploatering.

Bolaget har avseende utförd exploatering ingått tre entreprenadavtal avseende exploatering på fastigheten Sigtuna Norslunda 1:6. I samtliga entreprenadavtal har färdigställandetidpunkten passerat. Ansvarstiden är tio år och inleds med en garantitid om fem år. Den fasta ersättningen för dessa entreprenadavtal är inom intervallet 25-73,8 MSEK, varav 60 MSEK avser rörlig ersättning för ett av avtalen. Slutligt erlagd ersättning för två av avtalen är 71,8 MSEK, medan slutlig ersättning för ett av avtalen samt tillägsarbeten är under förhandling.

Trafikverket Region Stockholm ("**Trafikverket**") och SVEAB Anläggning AB ("**SVEAB**") har vidare ingått ett entreprenadavtal avseende utförande av passage under E4 vid Arlanda som är av väsentlig betydelse för Arlandastad Group, och Trafikverket och Sigtuna kommun har ingått ett genomförandeavtal avseende genomförande av vägviadukt i väg E4 mellan trafikplatserna Märsta och Arlanda. Sigtuna kommun och SVEAB har därtill ingått ett entreprenadavtal avseende utförande av nyanläggning av gata och VA. Entreprenaderna är pågående och passagen under E4, som binder samman Bolagets fastigheter på östra och västra sidan av E4, beräknas vara färdigställd i juli 2021 och nyanläggningen av gata och VA, som möjliggör kommande exploateringar, beräknas vara färdigställd i juni 2022.

Bolaget har avseende pågående exploatering beviljade bygglov för exploatering inom fastigheterna Sigtuna Norslunda 1:6, 1:7, 1:28 och 50:1. Vidare har Bolaget ingått två exploateringsavtal med Sigtuna kommun som avser exploatering inom fjärde respektive femte stadsdelen i Arlandastad, vilka båda omfattar fastigheten Sigtuna Norslunda 50:1. Som säkerhet för betalningsförpliktelser för genomförande av byggnation enligt respektive exploateringsavtal har ett av koncernbolagen ställt säkerhet i form av moderbolagsborgen i Gelba Management AB. Samtliga projekt är färdigställda och slutbesked har erhållits.

Avsiktsförklaring avseende F60 Företagspark

Bolaget och F60 Holding AB ("**F60 Holding**") har i april 2021 ingått en avsiktsförklaring (LOI) avseende markområdet F60 Företagspark. Avsiktsförklaringen rör ett potentiellt samarbete mellan parterna för att optimera värdeskapandet i projektutvecklingens olika delar i markområdet. Avsikten är att parterna ska äga 50 procent vardera av ett gemensamt holdingbolag i vilket projektutveckling ska bedrivas.

Kostnadsfördelning, investeringar och andra villkor för samarbetet ska, om parterna väljer att formalisera avsiktsförklaringen, regleras i ett för ändamålet särskilt framtaget samarbetsavtal. Avsiktsförklaringen är gällande fram till 30 september 2021.

Investerare uppmärksammas på att avsiktsförklaringar generellt inte är bindande för parterna och att det således är möjligt att det samarbete som avsiktsförklaringen avser inte kommer att innebära att parterna ingår ett samarbetsavtal avseende F60 Företagspark. Informationen ovan utgör framåtblickande information och investerare bör inför sitt investeringsbeslut inte sätta orimligt hög tilltro till att de händelser som diskuteras kommer att inträffa.

Immateriella rättigheter

Varumärken

Bolaget innehar de varumärkesregistreringar och -ansökningar som innefattar bland annat varumärkena "Arlandastad Group", "Drivelab Stockholm", "Explore Arlandastad" och "Scandinavian XPO". Registreringarna och ansökningarna täcker relevanta varor och tjänster i främst klass 36 (fastighetstjänster), klass 39 (transporttjänster), klass 41 (evenemang- och konferenstjänster) och klass 43 (upplåtande av konferenslokaler).

Domännamn

Koncernen innehar ett stort antal domäner kopplat till verksamheten på Arlanda, varav endast ett fåtal används som aktiva hemsidor per dagen för Prospektet. Exempel på domäner som innehas av Koncernen inkluderar arlandastad.nu, arlanda-expocenter.se och arlandastadexpocenter.se.

Försäkringar

Bolaget har försäkringar som omfattar bland annat företagsförsäkringar, fastighetsförsäkringar och fordonsförsäkringar. Bolaget anser att Koncernen har ett försäkringsskydd som omfattar den typen av skador och för de belopp som Bolaget anser vara det normala i branschen. Bolaget kan emellertid inte garantera att några krav som riktas direkt mot Bolaget eller Koncernen kommer att täckas in (vare sig i sin helhet eller delvis) av befintliga

försäkringar eftersom försäkringar till sin natur är föremål för undantag samt begränsningar i de belopp som kan betalas ut från en försäkring.

Information om myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden

Arlandastad Group är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda), vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på emittenten och/eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet, eller uppgift om att några sådana förfaranden inte föreligger.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående under perioden 1 januari 2021 fram till dagen för Prospektet

Bolaget har den 1 februari 2021 ingått ett konsultavtal med Arrecta AB enligt vilket Peter Wägström (styrelseordförande i Arlandastad Group) agerar konsult och rådgivare i samband med Arlandastad Groups notering. Arrecta AB ägs av Peter Wägström. Avtalet löpte från den 1 januari 2021 till den 31 augusti 2021. Arbetet utförs inom ramen av cirka åtta timmar per vecka och arvudet har fastställts till 100 000 SEK per kalendermånad. Per dagen för Prospektet har totalt 750 000 SEK (inklusive moms) betalats ut till Arrecta AB. Det är Bolagets uppfattning att alla transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Utöver vad som beskrivs ovan har inga transaktioner med närstående förekommit under perioden 1 januari 2021 fram till dagen för Prospektet.

Transaktioner med närstående under räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018

Transaktioner med närstående som Koncernen har ingått under räkenskapsåren 2020, 2019 samt 2018 presenteras i not 29, not 24 samt not 23 i respektive årsredovisningar. Det är Bolagets uppfattning att alla transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Åtaganden från Cornerstone-investerarna i Erbjudandet

Bolaget har erhållit åtaganden från vissa externa investerare ("**Cornerstone-investerarna**") om att förvärva aktier i Erbjudandet om totalt cirka 338,5 MSEK motsvarande cirka 73,6 procent av Erbjudandet (beräknat under förutsättning att Erbjudandet blir fulltecknat och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet). Ingen ersättning utgår till de parter som har lämnat teckningsåtaganden. Åtagandena att förvärva aktier från Cornerstone-investerare ingicks i augusti 2021. Åtagandena är inte säkerställda genom pantsättning, spärrade medel eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstone-investerare inte kommer att erlägga betalning för aktier och att leverans av aktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet, se även avsnitt "*Risikfaktorer - Risker relaterade till Bolagets aktier och Erbjudandet - Åtaganden från Cornerstone-investerare är inte säkerställda*". Fullständig information om respektive åtagande återfinns i avsnittet "*Villkor och anvisningar - Åtaganden från Cornerstone-investerare i Erbjudandet*".

Placeringsavtal

Enligt ett avtal om placering av aktier i Bolaget som avses att ingås omkring den 14 september 2021 mellan Bolaget och Avanza, så åtar sig Bolaget att emittera 6 814 814 aktier och Avanza åtar sig att vidta åtgärder för att placera aktierna hos investerare. Avanzas åtagande innefattar inte att för egen räkning förvärva eller betala för aktier i Erbjudandet eller att på annat sätt garantera att aktierna i Erbjudandet, helt eller delvis, kommer att tecknas eller att full betalning för aktierna kommer att erläggas. Enligt Placeringsavtalet lämnar Bolaget sedvanliga utfästelser och garantier till Avanza. Avanzas åtaganden enligt Placeringsavtalet är villkorade av vissa fullföljandevillkor, inklusive att garantiåtagandena från Bolaget är sanna och korrekta, att Bolaget har uppfyllt sina skyldigheter enligt Placeringsavtalet och att ingen materiell negativ händelse inträffat (till exempel en händelse som väsentligt försämrar Bolagets ställning eller framtidsutsikter eller väsentliga negativa händelser på de finansiella marknaderna som väsentligen försvårar ett framgångsrikt genomförande av Erbjudandet). Om villkoren i Placeringsavtalet inte är uppfyllda har Avanza rätt att säga upp avtalet, i vilket fall aktierna inte kommer levereras eller betalas för i enlighet med Erbjudandet. Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att, med sedvanliga förbehåll, åta sig att hålla Avanza skadeslöst mot vissa anspråk samt ersätta Avanza för arbete och kostnader i anledning av mot Avanza framförda anspråk.

Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet kan Avanza, i egenskap av Sole Coordinator och stabiliseringsansvarig, komma att övertilldela aktier för att genomföra transaktioner som är utformade för att stabilisera, upprätthålla och på annat sätt stödja marknadspriset på Bolagets aktier på en nivå över det som annars skulle råda på den öppna marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First North Premier, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktierna på Nasdaq First North Premier och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Sole Coordinator har dock ingen skyldighet att vidta stabiliseringsåtgärder och det finns ingen garanti för att stabiliseringsåtgärder kommer att genomföras. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris högre än priset i Erbjudandet.

Sole Coordinator kan använda Övertilldelningsoptionen för att övertilldela aktier i syfte att möjliggöra stabiliseringsåtgärder. Stabiliseringsåtgärderna, om de genomförs, kan avbrytas när som helst utan något meddelande men måste avbrytas senast inom ovannämnda 30-dagarsperiod. Sole Coordinator måste senast vid utgången av den sjunde handelsdagen, efter att stabiliseringsåtgärderna har genomförts, i enlighet med artikel 5.4 i marknadsmissbruksförordningen (EU) 596/2014 (MAR) och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2016/1052, offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts. Inom en vecka efter utgången av stabiliseringsperioden kommer Sole Coordinator, genom Bolaget, att offentliggöra huruvida stabiliseringsåtgärder utfördes, datum då stabiliseringen inleddes, datum då stabiliseringen senast genomfördes samt prisintervallet inom vilket stabilisering genomfördes för varje datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes.

Kostnader relaterade till Erbjudandet

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och noteringen på Nasdaq First North Premier beräknas uppgå till cirka 22 MSEK. Kostnaderna är huvudsakligen relaterade till provisionsersättning till Avanza, legal rådgivning, skatterådgivning, ersättning till revisorer, marknadsföringsmaterial och marknadsföringsåtgärder samt avgifter till Nasdaq och Finansinspektionen.

Rådgivares intressen

Avanza agerar Sole Coordinator och Bookrunner i samband med Erbjudandet och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Avanza har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Arlandastad Group för vilka Avanza erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

Baker McKenzie Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Bolaget och har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet.

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Erbjudandet.

Skattekonsekvenser för investerare

Investerare uppmärksammas på att skattelagstiftningen i Sverige eller i en stat som investeraren har anknytning till eller sin skattehemvist i kan inverka på hur inkomsterna från värdepapparen beskattas. Varje aktieägare bör söka individuell rådgivning för att säkerställa de skattemässiga konsekvenser som kan uppkomma baserat på ägarens specifika situation, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och avtal.

Hemsidor och hyperlänkar som omnämns i Prospektet

Prospektet innehåller vissa hänvisningar till hemsidor och hyperlänkar. Vänligen notera att informationen på dessa hemsidor och hyperlänkar inte har granskats och/eller godkänts av Finansinspektionen och inte utgör en del av Prospektet såvida det inte anges uttryckligen att informationen är införlivad i Prospektet genom hänvisning.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Följande handlingar finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida www.arlandastadgroup.se.

- Arlandastad Groups bolagsordning;
- Arlandastad Groups registreringsbevis;
- Samtliga handlingar som införlivas i Prospektet genom hänvisning i enlighet med avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*"; samt
- Prospektet.

Handlingar införlivade genom hänvisning

De delar i nedan angivna dokument som införlivas i Prospektet genom hänvisning utgör en del av Prospektet. De delar av respektive dokument som inte införlivas bedömer Bolaget som antingen inte relevant för en investerare eller så återges information på en annan plats i Prospektet. Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivas genom hänvisning kan erhållas via Bolagets webbplats, www.arlandastadgroup.se.

Delårsrapport för perioden 1 januari-30 juni 2021	Sidhänvisning
Totalresultat för Koncernen i sammandrag	8
Koncernens finansiella ställning i sammandrag	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag	13
Koncernens rapport över kassaflöden	14
Revisors granskningsrapport	24

*Arlandastads delårsrapport för perioden 1 januari-30 juni 2021 finns på följande länk:
https://arlandastadgroup.se/sites/default/files/inline-files/arlandastad_q2_2021_final.pdf*

Arlandastad Groups årsredovisning för räkenskapsåret 2020	Sidhänvisning
Förvaltningsberättelse	2-6
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens balansräkning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens rapport över kassaflöden	10
Koncernens noter	11-33
Revisionsberättelse	46

*Arlandastad Groups årsredovisning för räkenskapsåret 2020 finns på följande länk:
<https://arlandastadgroup.se/sites/default/files/inline-files/arsredovisning-2020.pdf>*

Arlandastad Groups årsredovisning för räkenskapsåret 2019	Sidhänvisning
Förvaltningsberättelse	2-4
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Koncernens noter	9-30
Revisionsberättelse	44-45

*Arlandastad Groups årsredovisning för räkenskapsåret 2019 finns på följande länk:
<https://arlandastadgroup.se/sites/default/files/inline-files/arsredovisning-2019.pdf>*

Arlandastad Groups årsredovisning för räkenskapsåret 2018	Sidhänvisning
Förvaltningsberättelse	1-3
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Koncernens noter	8-35
Revisionsberättelse	44-45

*Arlandastad Groups årsredovisning för räkenskapsåret 2018 finns på följande länk:
<https://arlandastadgroup.se/sites/default/files/inline-files/arsredovisning-2018.pdf>*

Adresser

Bolaget

Arlandastad Group AB (publ)

Pionjärvägen 77
195 61 Arlandastad
Sverige
+46 (0)8 440 42 40

Sole Coordinator och Bookrunner

Avanza Bank AB (publ)

Regeringsgatan 103
111 39 Stockholm
Sverige

Legal rådgivare till Bolaget

Baker McKenzie Advokatbyrå KB

Vasagatan 7
101 23 Stockholm
Sverige

Bolagets revisor

Ernst & Young AB

Box 230 36
750 23 Uppsala
Sverige

